

COMUNE DI CARMIGNANO

II VARIANTE ADOTTATA D.C.C. 56/2019
PIANO STRUTTURALE APPROVATO D.C.C. 40/2010
REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO D.C.C. 24/2015
I VARIANTE CONTESTUALE D.C.C. 41/2017

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Modifiche e integrazioni)

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione

Dott. Arch. Bianca Ballestrero
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri



Novembre 2020

INDICE

SEZIONE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	1
TITOLO 1 - GENERALITÀ	1
Art. 1 - Campo di applicazione e validità del Regolamento Urbanistico.....	1
Art. 2 - Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	1
Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	2
Art. 3.1 - Valore prescrittivo degli elaborati.....	3
TITOLO 2 - PIANI DI SETTORE COMUNALI E DISCIPLINA DELLE FUNZIONI	4
Art. 4 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	4
Art. 4.1 - Criteri per la distribuzione e la localizzazione delle funzioni	4
Art. 4.2 - Mutamento di destinazione d'uso.....	4
Art. 4.3 - Destinazioni d'uso.....	5
Art. 4.4 - Destinazioni d'uso: articolazioni.....	5
Art. 4.5 - Destinazioni d'uso compatibili.....	7
Art. 4.6 - Destinazioni d'uso - criteri di compatibilità rispetto ai tessuti, classi e sottoclassi	9
Art. 5 - Piano dei tempi e degli orari.....	10
Art. 6 - Piani e Programmi di settore di competenza comunale	10
SEZIONE SECONDA: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	11
TITOLO 3 - MODI DI INTERVENTO	11
Art. 7 - Strumenti di attuazione	11
Art. 7.1 - Progetto Unitario Convenzionato (PUC).....	11
Art. 8 - Disciplina in caso di decadenza delle previsioni in aree di trasformazione.....	12
Art. 8.1 - Regole generali per l'attuazione delle Schede Norma.....	12
Art. 9 - Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	13
TITOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO	13
Art. 10 - Generalità.....	13
Art. 10.1 - Interventi di conservazione e tutela del patrimonio edilizio esistente: manutenzione, restauro e risanamento conservativo	13
Art. 10.1.1 - Disposizioni per gli interventi di conservazione e tutela del patrimonio edilizio esistente.....	15
Art. 10.2 - Interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente: ristrutturazione, interventi pertinenziali e interventi per il superamento delle barriere architettoniche	16
Art. 10.2.1 - Disposizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali	19
Art. 10.3 - Interventi di completamento.....	20
Art. 10.4 - Interventi di trasformazione e riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione	20
Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati	21
TITOLO 5 - NORME E CRITERI DI CARATTERE GENERALE.....	21
Art. 11 - Perequazione urbanistica.....	21
Art. 12 - Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee	22
Art. 13 - Disciplina delle Invarianti Strutturali	23
Art. 14 - Regolamento Edilizio ed elaborati richiesti per gli interventi	23
Art. 15 - Opere di urbanizzazione	23
Art. 16 - Criteri per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio	23
Art. 17 - Aree permeabili	24
Art. 18 - Criteri relativi agli standards	24
Art. 19 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili.....	24
Art. 20 - Parcheggi privati.....	27
Art. 21 - Aree di rispetto	28
Art. 21.1 - Aree archeologiche	29
TITOLO 6 – DEFINIZIONI e PARAMETRI URBANISTICI.....	29
Art. 22 - Termini specifici.....	29
Art. 23 - Parametri urbanistici ed edilizi	30
Art. 24 - Distanze	35
SEZIONE TERZA: DISCIPLINA GENERALE PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO	37
TITOLO 7 - REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI.....	37

CAPO I - INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO.....	37
Art. 25 - Disposizioni generali	37
Art. 25.1 - Aree soggette alla disciplina del Titolo IV - Capo III - L.R. 1/2005	39
Art. 25.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1)	40
Art. 25.2.1 - Ambito AA1.a "Le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S.Cristina-La Serra"	45
Art. 25.2.2 - Ambito AA1.b "Le isole agricole di Fornia e Montalgeto"	45
Art. 25.2.3 - Ambito AA1.c "Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto"	45
Art. 25.3 - Aree a prevalente funzione agricola (AA2)	46
Art. 25.3.1 - Ambito AA2.a "Area di sponda Rio Stella–Rio Barberoni"	47
Art. 25.3.2 - Ambito AA2.b "Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto"	47
Art. 25.4 - Aree di rilevante interesse paesistico (AA3)	48
Art. 25.4.1 - Ambito AA3.a "Area agrourbana Lombarda-Loretino"	49
Art. 25.4.2 - Ambito AA3.b emergenze naturalistiche.....	49
Art. 25.4.3 - Ambito AA3.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto	49
Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola	50
Art. 25.5.1 - Residenze rurali abbandonate	51
Art. 25.6 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola	51
Art. 25.7 - Criteri generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	52
Art. 25.7.1 - Nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo	54
Art. 25.7.2 - Mutamento della destinazione d'uso agricola	55
Art. 25.7.3 - Patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico – documentale	56
Art. 25.7.4 – Realizzazione di piscine ad uso privato	57
Art. 25.8 - Interventi di viabilità.....	58
Art. 25.9 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale "Pietramarina" e "Artimino"	60
Art. 26 - Aree soggette a Disciplina Particolare.....	60
Art. 26.1 - I Parchi delle Acque (AP)	61
Art. 26.2 - Aree Attrezzate (AT)	61
Art. 26.3 - Aree della ricettività extraurbana (RTe - RTc).....	64
Art. 26.4 - Capisaldi turistici (CT)	65
Art. 26.4.1 - Criteri e prescrizioni relativi alle Aree della Ricettività e ai Capisaldi	67
Art. 26.5 - Aree di pertinenza delle attrezzature della Ricettività e dei Capisaldi (Pv)	68
Art. 26.6 - Aree per impianti tecnologici (AI)	69
Art. 26.6.1 - Aree per opere di regimazione idraulica	70
Art. 26.7 - Aree per Servizi di interesse generale (S)	70
Art. 26.8 - Parchi Archeologici (PR)	70
Art. 26.9 - "Parchi tematici (PT)"	71
Art. 27 - Attrezzature di agriturismo.....	71
CAPO II - INTERVENTI NELLE AREE DEGLI INSEDIAMENTI.....	73
Art. 28 - Disposizioni generali	73
Art. 28.1 - Criteri generali per gli interventi	75
Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)	76
Art. 28.3 - Aree del Terziario (T) - Attività commerciali e direzionali.....	80
Art. 28.4 - Aree della Ricettività (RT).....	80
Art. 28.5 - Aree della Produzione (P)	81
Art. 28.6 - Aree di Verde privato (V)	83
Art. 28.6.1 - Articolazione delle aree di Verde Privato	84
Art. 28.7 - Aree Verdi di uso pubblico (V)	87
Art. 28.7.1 - Articolazione delle aree verdi di uso pubblico	87
Art. 28.8 - Aree dei Servizi di uso pubblico (S)	88
Art. 28.8.1 - Articolazione delle aree per Servizi di uso pubblico.....	89
Art. 28.8.2 - Interventi per il superamento delle barriere architettoniche nelle Aree verdi e Servizi di uso pubblico	90
Art. 28.9 - Aree di trasformazione	91
Art. 28.10 - Aree non pianificate	93
CAPO III - INTERVENTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ.....	92
Art. 29 - Disposizioni generali	92
Art. 29.1 - Viabilità meccanizzata.....	93
Art. 29.1.1 - Strade di connessione territoriale.....	93
Art. 29.1.2 - Strade di collegamento.....	93
Art. 29.1.3 - Strada Parco.....	94
Art. 29.1.4 - Percorsi di fruizione.....	94

Art. 29.1.5 - Strade urbane	95
Art. 29.2 - Viabilità non meccanizzata	95
Art. 29.3 - Spazi di supporto e complementari alla mobilità	96
Art. 29.3.1 - Parcheggi pubblici	96
Art. 29.3.2 - Piazze	97
Art. 29.3.3 - Aree per distribuzione carburante	97
Art. 29.3.4 - Aree di sosta e belvedere	97
Art. 29.3.5 - Aree verdi di corredo stradale	97
Art. 29.4 - Interventi per il superamento delle barriere architettoniche per gli interventi relativi alla mobilità.....	98

SEZIONE QUARTA: DISCIPLINA SPECIFICA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO 99

TITOLO 8 - REGOLE SPECIFICHE PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - DEL TERRITORIO APERTO - DELLE TRASFORMAZIONI 99

CAPO I - UTOE 1 - SEANO..... 99

Art. 30 - Generalità.....	99
Art. 30.1 - Aree della Residenza (R)	100
Art. 30.2 - Aree del terziario (T)	106
Art. 30.3 - Aree della Produzione (P)	106
Art. 30.4 - Aree di Verde Privato (V).....	107
Art. 30.5 - Aree verdi di uso pubblico (V).....	108
Art. 30.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	109
Art. 30.7 - Aree e interventi per la mobilità.....	110
Art. 30.8 - PU 1 - Polo sportivo Bocca di Stella.....	110
Art. 30.9 - PU 2 – Ampliamento Polo scolastico.....	111
Art. 30.10 - PU 3 - Piazza Mercato.....	111
Art. 30.11 - PU 4 - Ampliamento Parco Museo Quinto Martini	111
Art. 30.12 - RU 1 - Riqualficazione Urbana Via Pistoiese	111
Art. 30.13 - RP 1 - Riqualficazione area produttiva Bocca di Stella est	111
Art. 30.14 - ER 1 - Espansione residenziale Via Lame.....	111
Art. 30.15 - ER 2 - Espansione residenziale Lottizzazione Il Bosco	112
Art. 30.15.1 - RU 6 7 Riqualficazione Urbana Bocca di Stella	112
Art. 30.16 - Interventi di mobilità di nuovo impianto.....	112
Art. 30.17 - Aree per distribuzione carburante	112

CAPO II - UTOE 2 - COMEANA 112

Art. 31 - Generalità.....	112
Art. 31.1 - Aree della Residenza (R)	113
Art. 31.2 - Aree del Terziario (T)	117
Art. 31.3 - Aree della produzione (P).....	117
Art. 31.4 - Aree di Verde Privato (V).....	118
Art. 31.5 - Aree verdi di uso pubblico (V).....	119
Art. 31.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	119
Art. 31.7 - Aree e interventi per la mobilità.....	119
Art. 31.8 - PU 5 - Parco Archeologico Montefortini - Boschetti.....	120
Art. 31.9 - PU 6 - Nuovo polo scolastico	120
Art. 31.10 - RU 2 - Riqualficazione Urbana Via Petrarca ex Fabbrica Peruzzi	121
Art. 31.11 - PT 1 - Porta turistica Comeana.....	121
Art. 31.12 - Interventi di mobilità di nuovo impianto.....	121

CAPO III - UTOE 3 ARTIMINO - POGGIO ALLA MALVA 121

Art. 32 - Generalità.....	121
Art. 32.1 - Aree della Residenza (R)	122
Art. 32.2 - Aree del Terziario (T)	123
Art. 32.3 - Aree della ricettività (RT).....	123
Art. 32.4 - Aree di Verde Privato (V).....	123
Art. 32.5 - Aree verdi di uso pubblico (V).....	123
Art. 32.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	123
Art. 32.7 - Aree e interventi per la mobilità.....	124
Art. 32.8 - PU 7 - Polo sportivo Poggio alla Malva	124
Art. 32.9 - RU 3 - Artimino: verdi pubblici e parcheggi.....	124

CAPO IV – UTOE 4 - BACCHERETO - CAPEZZANA – VANNUCCI – COLLE..... 125

Art. 33 - Generalità.....	125
Art. 33.1 - Aree della Residenza (R)	125

Art. 33.2 - Aree del Terziario (T)	128
Art. 33.3 - Aree di Verde Privato (V).....	128
Art. 33.4 - Aree verdi di uso pubblico (V).....	129
Art. 33.5 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)	129
Art. 33.6 - Aree e interventi per la mobilità.....	129
Art. 33.7 - PU 8 - Luogo centrale Vannucci-Colle	130
Art. 33.8 - PU 9 - Luogo centrale Bacchereto	130
Art. 33.9 - RU 4 - Bacchereto: scuola, verde pubblico e parcheggi.....	130
Art. 33.10 - Interventi di mobilità di nuovo impianto.....	130
CAPO V – UTOE 5 CARMIGNANO – S. CRISTINA – LA SERRA.....	130
Art. 34 - Generalità.....	130
Art. 34.1 - Aree della Residenza (R)	131
Art. 34.2 - Aree del Terziario (T)	135
Art. 34.3 - Aree della ricettività (RT).....	135
Art. 34.4 - Aree di Verde Privato (V).....	136
Art. 34.5 - Aree verdi di uso pubblico (V).....	137
Art. 34.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	137
Art. 34.7 - Aree e interventi per la mobilità.....	138
Art. 34.8 - PU 10 - Luogo centrale S. Caterina	138
Art. 34.9 - PU 11 - Luogo centrale La Serra	139
Art. 34.10 - PU 12 - Ampliamento area sportiva La Serra.....	139
Art. 34.11 - RU 5 - Riqualificazione Urbana Via Del Granaio.....	139
Art. 34.12 - RU 6 - Riqualificazione Urbana La Serra aree verdi, parcheggi e sosta bus	139
Art. 34.13 - ER 3 - Espansione residenziale lottizzazione S. Cristina.....	140
Art. 34.14 - Interventi di mobilità di nuovo impianto.....	140
CAPO VI – UTOE 6 MONTALBANO	140
Art. 35 - Generalità.....	140
Art. 35.1 - Aree della Residenza (R)	141
Art. 35.2 - Aree della ricettività (RT).....	141
Art. 35.3 - Aree di Verde Privato (V).....	141
Art. 35.4 - Aree per Servizi di uso pubblico (S).....	141
Art. 35.5 - Aree e interventi per la mobilità.....	142
CAPO VII – INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO.....	142
Art. 36 - Generalità.....	142
Art. 37 - I Parchi delle acque (AP).....	142
Art. 37.1 - AP 1 Parco Ombrone – Stella.....	142
Art. 37.2 - AP 2 Parco dell'Elzana	143
Art. 37.3 - AP 3 Parco della Furba	144
Art. 37.4 - PR.1 Parco Archeologico Prato Rosello	145
Art. 38 - Aree Attrezzate (AT)	146
Art. 38.1 - UTOE 2 - AT.1 - Centro ippico podere dell'Orto.....	146
Art. 38.2 - UTOE 3 - AT.2 - Area ricreativa Rio della Ragnaia	147
Art. 38.3 - UTOE 3 - AT.3 - Parco Archeologico Prato Rosello - Area accoglienza.....	147
Art. 38.4 - UTOE 4 - AT.4 - Parco della Furba - Area di accesso.....	147
Art. 38.5 - UTOE 4 - AT.5 - Parco della Furba - Area ricreativa	147
Art. 38.6 - UTOE 4 - AT.6 - Parco della Furba - Area sportiva Le Barche	147
Art. 38.7 - UTOE 4 - AT.7 - Parco della Furba - Area ex Fornace.....	148
Art. 38.8 - UTOE 5 - AT.8 - Parco della Furba - Area Mulino.....	148
Art. 38.9 - UTOE 5 - AT.9 - Parco dell'Elzana - Area di accesso	148
Art. 38.10 - UTOE 5 - AT.10 - Area sportiva Lago Castagnati	149
Art. 38.11 - UTOE 5 - AT.11 - Centro Ippico Le Casacce	149
Art. 38.12 - UTOE 5 - AT.12 - Parco dell'Elzana - Area ricreativa.....	149
Art. 38.13 - UTOE 6 - AT.13 - Area sportiva Lago Molinaccio	150
Art. 38.14 - UTOE 6 - AT.14 - Area ricreativa-culturale Canaiola.....	150
Art. 38.15 - UTOE 6 - AT.15 - Centro ippico di Montalgeto.....	150
Art. 38.16 - UTOE 6 - AT.16 - Centro ippico Montalbano	151
Art. 38.17 - UTOE 6 - AT.17 - Area Pinone	151
Art. 38.18 - UTOE 6 - AT.18 - Abbazia S. Giusto.....	152
Art. 38.19 - UTOE 6 - AT.19 - Area Sportiva Lago Lillo.....	152
Art. 39 - Aree della ricettività extraurbana (RTe - RTc).....	152

Art. 39.1 - UTOE 2 - RTe.1 Villa Poggio Secco.....	153
Art. 39.2 - UTOE 3 - RTe.2 Area alberghiera Villa Medicea.....	153
Art. 39.3 - UTOE 5 - RTe.3 Fattoria La Serra	154
Art. 39.4 - UTOE 5 - RTe.4 Villa Pietranera.....	154
Art. 39.5 - UTOE 6 - RTe.5 Complesso turistico Pietramarina.....	154
Art. 39.6 - UTOE 6 - RTc.1 Campeggio lago Molinaccio	155
Art. 39.7 - UTOE 6 - RTc.2 Campeggio S. Giusto.....	155
Art. 39.8 - UTOE 5 - RTc.3 Campeggio Lago Castagnati	155
Art. 40 - Capisaldi turistici (CT)	156
Art. 40.1 - UTOE 2 - CT.1 Fattoria La Calavria	156
Art. 40.2 - UTOE 2 - CT.2 Villa Il Granduca - Cervieta.....	157
Art. 40.3 - UTOE 3 - CT.3 Il Vivaio (Villa Vittoria).....	157
Art. 40.4 - UTOE 3 - CT.4 Poggilarca.....	158
Art. 40.5 - UTOE 4 - CT.5 Fattoria di Capezzana	158
Art. 40.6 - UTOE 4 - CT.6 Fattoria di Bacchereto.....	159
Art. 40.7 - UTOE 5 - CT.7 Castelvecchio.....	159
Art. 40.8 - UTOE 5 - CT.8 Il Poggiolo (Villa Bardazzi)	159
Art. 40.9 - UTOE 5 - CT.9 Villa di Trefiano	160
Art. 40.10 - UTOE 5 - CT.10 Villa Fuccioli	160
Art. 40.11 - UTOE 5 - CT.11 La Cantina - Villa Verzani.....	161
Art. 40.12 - UTOE 5 - CT.12 Rigoccioli	161
Art. 40.13 - UTOE 5 - CT.13 Il Casino (La Borriana).....	162
Art. 40.13.1 - UTOE 5 - CT.15 Fuccioli II°	162
Art. 40.14 - UTOE 6 - CT.14 Fattoria Le Ginestre.....	163
Art. 41 - Aree di pertinenza negli ambiti delle aree della Ricettività e dei Capisaldi (Pv)	163
Art. 42 - Aree per Impianti tecnologici (AI).....	163
Art. 42.1 - Opere di regimazione idraulica	164
Art. 43 - Aree per servizi di interesse generale (S).....	164
TITOLO 9 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO	164
Art. 44 - Generalità.....	164
Art. 44.1 - Prevenzione del rischio geologico idraulico e sismico.....	165
Art. 44.2 - Condizioni di fattibilità.....	168
Art. 44.3 - Fattibilità geologica	170
Art. 44.4 - Fattibilità idraulica	170
Art. 44.5 - Fattibilità sismica.....	174
Art. 44.6 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico	174
TITOLO 10 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE.....	174
Art. 45 - Disposizioni generali.....	174
Art. 45.1 - Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche	175
Art. 45.2 - Approvvigionamenti e scarichi idrici	175
Art. 45.3 - Fabbisogno energetico.....	177
Art. 45.4 - Rifiuti.....	177
Art. 45.5 - Qualità di suolo e sottosuolo.....	177
Art. 45.6 - Interventi sul suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua.....	177
Art. 45.7 - Campi elettromagnetici.....	180
Art. 45.8 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica.....	180
Art. 45.9 - Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione.....	181
TITOLO 11 - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	182
Art. 46.1 - Poteri di deroga.....	182

ALLEGATO A - Edifici schedati ex L. 59/80 e successiva integrazione e aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (L. 1089/39 - DLGS. 42/2004)

ALLEGATO B - Elenco immobili di carattere storico, architettonico, documentale meritevoli di tutela

ALLEGATO C - Elenco delle aree soggette ad interventi di trasformazione

ALLEGATO D - Dimensionamento UTOE

INSERTI AL TITOLO 9

- INSERTO I** - TABELLA DELLA FATTIBILITA' PER LE VARIANTI
- INSERTO II** - TABELLA DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA PER LE SCHEDE NORMA NON ATTUATE
- INSERTO III** - TABELLA ATTRIBUZIONE FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA PER GLI INTERVENTI DIRETTI
- INSERTO IV** - TABELLA DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA PER GLI INTERVENTI DIRETTI
- INSERTO V** - NUOVE SCHEDE NORMA

SEZIONE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

TITOLO 1 - GENERALITÀ

Art. 1 - Campo di applicazione e validità del Regolamento Urbanistico

- 1 - Il documento formato dagli elaborati elencati all'Art. 3 delle presenti N.T.A. costituisce il Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano elaborato ai sensi della L.R. 1/2005 e s.m.i., dei relativi Regolamenti d'attuazione e delle vigenti leggi regionali e nazionali.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale e ne disciplina l'attività urbanistico-edilizia. Le previsioni e la relativa disciplina del Regolamento Urbanistico costituiscono applicazione degli indirizzi statuari e strategici del Piano Strutturale (P.S.) e sono, pertanto, elaborate in coerenza con il medesimo nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico ha valore a tempo indeterminato per quanto riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente, per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni esso è dimensionato per i cinque anni successivi alla sua approvazione. Alle aree di trasformazione si applica quanto indicato all'Art. 8 delle presenti N.T.A.
- 4 - Anche ai fini dell'applicazione di quanto indicato all'Art. 8 delle presenti N.T.A., alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico il Comune è tenuto ad aggiornare la Tavola "Perimetrazione dei centri abitati".
- 5 - Ai sensi dell'Art. 55 della L.R. 1/2005 alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una Relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'Art. 13 della stessa Legge Regionale.

Art. 2 - Contenuti del Regolamento Urbanistico

- 1 - Il Regolamento Urbanistico contiene:
 - a) - la disciplina degli insediamenti esistenti che individua, in particolare:
 - il quadro conoscitivo aggiornato del patrimonio edilizio esistente;
 - il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi della L.R. 1/2005, inteso come delimitazione continua delle aree edificate compresi i lotti interclusi;
 - la disciplina del territorio rurale;
 - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione patrimonio edilizio esistente nonché la disciplina di tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti di valore storico-architettonico;
 - le aree, all'interno del perimetro dei centri abitati, nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard imposti dalle norme vigenti in materia di governo del territorio e dei parametri stabiliti dal Piano Strutturale;
 - b) - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che individua, in particolare:
 - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati e le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - gli interventi che, per ragioni di complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
 - la disciplina delle politiche di settore di competenza comunale;
 - le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
 - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - l'individuazione dei beni soggetti a vincolo espropriativo;
 - la disciplina della perequazione;
 - la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico contiene, inoltre:
 - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
 - le condizioni alla trasformazione sulla base della Valutazione Ambientale Strategica;
 - la valutazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di Piano;

- la valutazione delle scelte di pianificazione con riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTC, Piano Strutturale) relativamente agli aspetti paesaggistici e territoriali rilevanti per l'uso del territorio.

Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

a) - Quadro Conoscitivo:

- Tav. QC 01 - Seano - Ficarello (scala 1:2.000)
- Tav. QC 02 - Seano - Bocca di Stella (scala 1:2.000)
- Tav. QC 03 - Vannucci - Colle (scala 1:2.000)
- Tav. QC 04 - Seano centro (scala 1:2.000)
- Tav. QC 05 - Seano - Poggetto (scala 1:2.000)
- Tav. QC 06 - Carmignano centro (scala 1:2.000)
- Tav. QC 07 - Carmignano - Poggio a Caiano (scala 1:2.000)
- Tav. QC 08 - Bacchereto (scala 1:2.000)
- Tav. QC 09 - Bacchereto - S. Cristina a Mezzana (scala 1:2.000)
- Tav. QC 10 - Carmignano - S. Cristina a Mezzana (scala 1:2.000)
- Tav. QC 11 - La Serra (scala 1:2.000)
- Tav. QC 12 - Comeana - Lombarda (scala 1:2.000)
- Tav. QC 13 - Comeana centro (scala 1:2.000)
- Tav. QC 14 - Comeana - Signa (scala 1:2.000)
- Tav. QC 15 - Artimino (scala 1:2.000)
- Tav. QC 16 - Poggio alla Malva (scala 1:2.000)
- Tav. QC 17 - Cervieta (scala 1:2.000)
- Tav. QC 18 - S. Cristina -Poggio dei Colli (scala 1:2.000)
- Tav. QC 19 - Verghereto - Le Ginestre (scala 1:2.000)
- Tav. QC 20 - Spazzavento (scala 1:2.000)
- Tav. QC 21 - Le Barche (scala 1:2.000)
- Tav. QC 22 - Camaioni (scala 1:2.000)
- Tav. QC 23 - Ricognizione dei Capisaldi del turismo rurale (n. 1 fascicolo in A3)
- Schedatura dell'analisi del patrimonio edilizio (n. 1 fascicolo in A4)
- Tav. QC 24 - Vincoli (scala 1:10.000)
- Carta Archeologica della Provincia di Prato
- Territorio aperto – Censimento edifici n. 358 schede

b) - Progetto:

- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione e Allegati
- Norme Tecniche di Attuazione Schede Norma;
- Relazione di conformità ai sensi dell'Art. 55 comma 1bis L.R. 1/2005;
- Perimetrazione dei centri abitati - scala 1:10.000 (n. 1 tavola);
- Parchi tematici – Le vie dell'acqua – scala 1:10.000
- "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" - scala 1:5.000 (n. 4 tavole):
 - Tav. A - Settore Nord-Ovest
 - Tav. B - Settore Sud-Ovest
 - Tav. C - Settore Sud-Est
 - Tav. D - Settore Nord-Est
- "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" - scala 1:2.000 (n. 21 tavole):
 - Tav. P01 - Seano-Ficarello
 - Tav. P02 - Seano–Bocca di Stella
 - Tav. P03 - Vannucci-Colle
 - Tav. P04 - Seano centro
 - Tav. P05 - Seano–Poggetto
 - Tav. P06 - Carmignano centro
 - Tav. P07 - Carmignano-Poggio a Caiano
 - Tav. P08 - Bacchereto
 - Tav. P09 - Bacchereto - Santa Cristina a Mezzana
 - Tav. P10 - Carmignano - Santa Cristina a Mezzana
 - Tav. P11 - La Serra

- Tav. P12 - Comeana-Lombarda
- Tav. P13 - Comeana centro
- Tav. P14 - Comeana-Signa
- Tav. P15 - Artimino
- Tav. P16 - Poggio alla Malva
- Tav. P17 - Cervieta
- Tav. P18 - Santa Cristina - Poggio dei Colli
- Tav. P19 - Verghereto
- Tav. P20 - Spazzavento
- Tav. P21 - Le Barche
- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (n. 1 fascicolo in A4);
- Beni soggetti a vincolo di esproprio (n. 1 fascicolo in A3)
- Individuazione Zone Omogenee (DM 1444/68) - scala 1:10.000 (n. 1 tavola)

c) - **Studio geologico:**

Aggiornamento degli elaborati del Piano Strutturale in scala 1:10.000:

- Tav. SG 01 - Carta geolitologica;
- Tav. SG 02 - Carta geomorfologica;
- Tav. SG 03 - Carta della clivometria;
- Tav. SG 04 - Carta idrogeologica;
- Tav. SG 05 - Carta litotecnica e delle indagini geognostiche;
- ~~- Tav. SG 06 - Carta del Piano stralcio Assetto Idrogeologico;~~
- Tav. SG 07 - Carta delle aree a pericolosità geologica;
- ~~- Tav. SG 08 - Carta delle aree a pericolosità idraulica;~~
- Tav. SG 09 - Carta delle opere di regimazione idraulica;
- Tav. SG 10 - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche;
- Relazione studio geologico con allegato l'archivio delle indagini geognostiche (aggiornamento 2013);

Studio di Microzonazione Sismica in scala 1:5.000:

- Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica e delle indagini:
 - Tav. GT 01 - Bacchereto
 - Tav. GT 02 - Carmignano-La Serra
 - Tav. GT 03 - Seano
 - Tav. GT 04 - Comeana
- Carta delle MOPS, delle frequenze fondamentali e della pericolosità sismica:
 - Tav. MS 01 - Bacchereto
 - Tav. MS 02 - Carmignano-La Serra
 - Tav. MS 03 - Seano
 - Tav. MS 04 - Comeana
- Relazione tecnica
- Fattibilità geologica:
 - ~~- fattibilità delle Schede Norma scala 1:2.000~~
 - ~~- Relazione tecnica.~~
- [aggiornamento del supporto geologico idraulico \(Novembre 2020\)](#)

d) - **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

- Rapporto Ambientale
- Tavola "Elementi di criticità e fattori di interferenza" - scala 1:10.000
- Condizioni alla trasformazione all'interno delle Schede Norma.

Art. 3.1 - Valore prescrittivo degli elaborati

- 1 - Gli elaborati del Regolamento Urbanistico devono essere utilizzati tenendo conto delle precisazioni che seguono e hanno valore prescrittivo:
 - a) - le quantità delle aree destinate a servizi e attrezzature di uso pubblico sono dei minimi;
 - b) - le quantità dei parametri urbanistici relativamente a Superficie Utile Lorda (SUL), Superficie coperta (Sc), altezza (H) sono dei massimi;
 - c) - le destinazioni d'uso previste negli interventi di completamento e di nuova edificazione;

- d) - i perimetri delle aree ammettono limitati e motivati adattamenti sulla base dell'effettivo stato dei luoghi;
- e) - i perimetri delle aree pubbliche ammettono adattamenti in fase di progettazione esecutiva in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale;
- f) - i tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale;
- g) - i tracciati dei percorsi pedonali relativamente ai loro recapiti.

TITOLO 2 - PIANI DI SETTORE COMUNALI E DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

Art. 4 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

- 1 - L'Amministrazione Comunale, entro diciotto mesi dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, provvederà, con le procedure dell'Art. 58 comma 5 della L.R. 1/2005, all'approvazione del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
- 2 - Nelle more dell'adempimento di cui al precedente comma 1 si applica la disciplina del presente Titolo, valida su tutto il territorio comunale, che regola in via transitoria i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati.

Art. 4.1 - Criteri per la distribuzione e la localizzazione delle funzioni

- 1 - Il presente Regolamento Urbanistico articola la distribuzione e localizzazione delle funzioni in base alla classe di appartenenza e alla tipologia dei tessuti.
- 2 - Le presenti N.T.A. stabiliscono gli usi consentiti e quelli esclusi. Ove non esplicitamente escluse, all'interno delle "Aree" degli Insediamenti e del Territorio Aperto, oltre alla destinazione prevalente indicata sono ammesse tutte le sue articolazioni e gli usi ad essa compatibili di cui ai successivi Artt. 4.4 e 4.5.
Si intende per destinazione prevalente la destinazione principale indicata per le diverse "Aree".
- 3 - Nei casi di interventi che prevedano il cambio di destinazioni d'uso con funzioni non conformi alla classe acustica assegnata dal Piano di zonizzazione acustica vigente o che non garantiscano il rispetto dei valori limite, il cambio di destinazioni d'uso potrà essere ammesso solo se verranno adottati provvedimenti tecnici idonei a riportare i livelli acustici alla classe assegnata.

Art. 4.2 - Mutamento di destinazione d'uso

- 1 - Il mutamento di destinazioni d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso come definiti dagli Art. 4.3 e 4.4 delle presenti N.T.A.
- 2 - Non costituiscono mutamento di destinazione d'uso i seguenti passaggi:
 - da artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b.2 delle presenti N.T.A.) a commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1) e viceversa;
 - da commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1 delle presenti N.T.A.) a somministrazioni alimenti e bevande (Art. 4.4 comma 4 punto c.2) e viceversa;
 - da commerciale atipico (Art. 4.4 comma 4 punto c.3 delle presenti N.T.A.) a commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1) e viceversa;
 - i mutamenti all'interno dell'articolazione turistico ricettiva (Art. 4.4 comma 5 delle presenti N.T.A.) ad eccezione dei campeggi (Art. 4.4 comma 5 punto d.4);
 - i mutamenti all'interno dell'articolazione dei Servizi (Art. 4.4 comma 7 delle presenti N.T.A.) ad eccezione dei Servizi per l'istruzione di base (punto f.1), dei Servizi per l'industria (punto f.10 presenti N.T.A.);
 - da servizi sanitari e di assistenza sociale (Art. 4.4 comma 7 punto f.2 delle presenti N.T.A.), limitatamente a ambulatori, poliambulatori, centri di analisi cliniche, a direzionale (Art. 4.4 comma 6 punto d.1) e viceversa.
 - da servizi sanitari e di assistenza sociale (Art. 4.4 comma 7 punto f.2 delle presenti N.T.A.), limitatamente alle farmacie, a commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1) e viceversa.
- 3 - Per mutamento della destinazione d'uso si intende la variazione dell'uso esistente di un'unità immobiliare per oltre il 35% della superficie utile (Su) dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq anche con più interventi successivi.

- 4 - Per destinazione d'uso esistente si intende, ai fini della presente disciplina, quella risultante da atti pubblici formati in data anteriore a quella di adozione del presente Regolamento Urbanistico ovvero, in mancanza, si assume la destinazione catastale quale risulta dal primo accatastamento o da altri documenti probanti.
- 5 - Il mutamento di destinazione d'uso è compatibile con tutte le categorie di intervento ad eccezione della manutenzione ordinaria ~~e straordinaria~~. Per la manutenzione straordinaria vale quanto disposto dall'Art. 10.1 comma 3 delle presenti N.T.A. (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.). Esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri purché l'immobile abbia le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa e non esclusa dal presente Regolamento Urbanistico.
- 6 - Qualora il mutamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie queste devono rientrare tra i tipi di intervento consentiti e disciplinati nella Sezione Seconda, Titolo 4 delle presenti N.T.A. e la nuova destinazione deve essere ammessa e non esclusa dal presente Regolamento Urbanistico.
- 7 - Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici obbligatori stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina vigente.

Art. 4.3 - Destinazioni d'uso

- 1 - Per destinazioni d'uso si intende l'insieme delle funzioni nelle diverse "Aree" del territorio comunale.
 - 2 - In conformità con l'Art. 59 della L.R. 1/2005, le destinazioni d'uso si distinguono nelle seguenti categorie:
 - a) residenziale
 - b) produttiva
 - c) commerciale
 - d) turistico-ricettiva
 - e) direzionale
 - f) di servizio
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi
 - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
 - 3 - Il presente Regolamento Urbanistico articola ulteriormente, al successivo Art. 4.4, le funzioni di cui al comma 2 del presente articolo al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso.
 - 4 - Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie di cui al comma 2 del presente articolo e dell'Art. 4.4 salvo le specifiche di cui all'Art. 4.2 comma 2 delle presenti N.T.A.
 - 5 - Salvo diversa specifica indicazione, gli edifici esistenti **che presentano una SUL complessiva superiore al 30% destinati** ~~destinati~~ a funzioni diverse da quelle ammesse dalle presenti N.T.A. o a funzioni compatibili con quelle ammesse ai sensi degli Artt. 4.5 e 4.6 non possono essere interessati da interventi eccedenti ~~le manutenzioni~~ **la ristrutturazione edilizia tipo 1 Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A. limitatamente alle lettere d) – e) nonché la realizzazione sui fronti di nuove aperture o modifica di quelle esistenti**, fino a quando permanga la destinazione d'uso in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.
- 5.1- Per gli edifici situati nel Territorio Aperto la cui destinazione d'uso non è compatibile con la funzione agricola ai sensi dell'Art. 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A., vale quanto disposto dall'Art. 25.6 comma 5.2.**

Art. 4.4 - Destinazioni d'uso: articolazioni

- 1 - Ai fini delle presenti N.T.A., all'interno delle categorie di destinazioni d'uso di cui al comma 2 dell'Art. 4.3, si distinguono le seguenti articolazioni:
- 2 - **Residenziale:** ai fini della presente disciplina la destinazione residenziale si distingue in residenziale abitativo, residenziale di accoglienza e residenziale turistico.
 - a.1) **residenziale abitativo:** rientrano nella funzione abitazioni permanenti e temporanee e relative pertinenze;
 - a.2) **residenziale di accoglienza:** rientrano nella funzione convitti, collegi, conventi, case per studenti, foresterie e relative pertinenze;

- a.3) **residenziale turistico**: rientrano nella funzione le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000 e s.m.i. e cioè esercizi di affittacamere (Art. 55 L.R. 42/2000), case e appartamenti per vacanze (Art. 56 L.R. 42/2000) e residenze d'epoca (Art. 58 L.R. 42/2000).
- 3 - **Produttiva**: ai fini della presente disciplina la destinazione produttiva si distingue in industriale e artigianale produttivo e in artigianale di servizio.
- b.1) **industriale e artigianale produttivo**: rientrano nella funzione attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali quali fabbriche, officine (comprese carrozzerie), laboratori artigiani e laboratori di riparazione. Si considerano produttivi i corrieri e le aziende di autotrasporto, gli spazi destinati all'esposizione dei beni prodotti, gli uffici strettamente connessi alle attività produttive e ad esse finalizzati;
- b.2) **artigianale di servizio**: rientrano nella funzione attività artigianali complementari alla residenza che offrono servizi, lavorazioni e assistenza e che si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza. Rientrano tra queste: servizi alla persona, servizi per la conservazione e riparazione di beni di uso comune, laboratori artistici, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta, toelette per animali e simili.
- 4 - **Commerciale**: ai fini della presente disciplina la destinazione commerciale si distingue in commerciale al dettaglio, commerciale di somministrazione alimenti e bevande, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria. Tali attività sono disciplinate dalla L.R. 28/2005 "Codice del commercio" e dal relativo Regolamento d'attuazione DPGR 15R/2009 e s.m.i.
- c.1) **commerciale al dettaglio**: rientrano nella funzione le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio si distinguono, sulla base delle strutture in cui esse sono esercitate, in esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 300 mq) e medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 301 mq e 2.500 mq);
- c.2) **somministrazione alimenti e bevande**: rientrano nella funzione attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto in uno spazio aperto al pubblico. Rientrano tra questi ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili;
- c.3) **commerciale atipico**: rientrano nella funzione quelle particolari attività commerciali al dettaglio che, ai sensi dell'Art. 21 comma 3 della L.R. 28/2005, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso;
- c.4) **vendita diretta di beni di produzione propria**: rientrano nella funzione attività commerciali di beni di produzione propria da parte di imprese industriali/artigianali in locali adiacenti a quelli di produzione.
- 5 - **Turistico-ricettiva**: ai fini della presente disciplina la destinazione turistico-ricettiva si distingue in ricettività alberghiera, ricettività extralberghiera, campeggi, residence ai sensi della L.R. 42/2000 "Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo" e s.m.i. Si considerano turistico-ricettive le attrezzature di ristoro e per il tempo libero, gli uffici ed altre attività strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e ad essa finalizzati.
- d.1) **ricettività alberghiera**: rientrano nelle funzione alberghi (Art. 26 L.R. 42/2000), residenze turistico-alberghiere (Art. 27 L.R. 42/2000), dipendenze (Art. 28 L.R. 42/2000);
- d.2) **ricettività extralberghiera**: rientrano nelle funzione case per ferie (Art. 47 L.R. 42/2000) e ostelli (Art. 48 L.R. 42/2000);
- d.3) **residence**: rientrano nelle funzione i residence (Art. 62 L.R. 42/2000);
- d.4) **campeggi, aree di sosta e parchi vacanza**: rientrano nelle funzione i campeggi (Art. 29 L.R. 42/2000), le aree di sosta (Art. 31 L.R. 42/2000) e i parchi vacanza (Art. 32 L.R. 42/2000).
- 6 - **Direzionale**: ai fini della presente disciplina la destinazione direzionale si distingue in direzionale privato e direzionale di interesse pubblico.
- e.1) **direzionale privato**: rientrano nella funzione uffici e studi professionali, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere;
- e.2) **direzionale di interesse pubblico**: rientrano nella funzione sedi di banche, di assicurazioni, di associazioni e uffici in genere che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità rivestono un interesse pubblico.

- 7 - **di Servizio:** rientrano nella categoria dei servizi le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrono servizi o attrezzature che rivestono interesse pubblico. Ai fini della presente disciplina la destinazione servizi si articola sulla base della tipologia di servizio prestato.
- f.1) **Servizi per l'istruzione di base** (Art. 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.);
 - f.2) **Servizi sanitari e di assistenza sociale** (Art. 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.);
 - f.3) **Servizi per il culto** (Art. 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.);
 - f.4) **Servizi ricreativi, culturali e per la formazione** (Art. 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.);
 - f.5) **Servizi sportivi** (Art. 28.8.1 comma 5 delle presenti N.T.A.);
 - f.6) **Servizi di accoglienza turistica** (Art. 28.8.1 comma 6 delle presenti N.T.A.);
 - f.7) **Servizi tecnologici** (Art. 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.);
 - f.8) **Servizi tecnico-amministrativi** (Art. 28.8.1 comma 8 delle presenti N.T.A.);
 - f.9) **Servizi cimiteriali** (Art. 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.);
 - f.10) **Servizi per l'industria** (Art. 28.8.1 comma 10 delle presenti N.T.A.);
 - f.11) **Servizi per l'intrattenimento** (Art. 28.8.1 comma 11 delle presenti N.T.A.).
- 8 - **Commerciale all'ingrosso e depositi:** rientrano nella categoria commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso magazzini, depositi coperti e all'aperto. Ai fini della presente disciplina la destinazione commerciale all'ingrosso e depositi si distingue in attività commerciali all'ingrosso e magazzini, depositi all'aperto.
- g.1) **commerciale all'ingrosso e magazzini:** rientrano nelle funzione le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso e al dettaglio e ad utilizzatori professionali. Per attività di magazzino si intendono quelle finalizzate in via prevalente o esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni o commercializzazione al dettaglio, rientrano tra queste le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli comprensive delle attività di noleggio degli stessi;
 - g.2) **depositi all'aperto:** rientrano nella funzione le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.
- 9 - **Agricola e funzioni connesse:** rientrano nella funzione le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali sia per finalità di allevamento. Ai fini della presente disciplina la destinazione agricola si distingue in agricola produttiva e agricola connesse.
- h.1) **agricola produttiva:** rientrano nella funzione la produzione agraria e l'attività di trasformazione, la forestazione, l'allevamento, le attività di colture floro-vivaistiche, le residenze rurali e gli annessi (cantine, frantoi, serre, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali e costruzioni per allevamenti zootecnici);
 - h.2) **agricola connessa:** rientrano nella funzione l'agriturismo, l'agricampeggio, l'acquacoltura, le attività di trasformazione di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Programma Aziendale approvato. Ai sensi dell'Art. 2 della L.R. 30/2003 e s.m.i. sono attività agrituristiche:
 - l'alloggio in appositi locali aziendali;
 - l'ospitalità di campeggiatori in spazi aperti;
 - l'organizzazione di attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, di servizio per le comunità locali;
 - la somministrazione di pasti, alimenti e bevande, degustazioni e assaggi;
 - l'organizzazione di eventi promozionali di prodotti aziendali integrati da prodotti delle aziende agricole locali nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani nel rispetto del sistema della filiera corta;
 - le fattorie didattiche.

Art. 4.5 - Destinazioni d'uso compatibili

- 1 - Ove non esplicitamente escluse, all'interno delle "Aree" degli Insediamenti e del Territorio Aperto del presente Regolamento Urbanistico, oltre alla destinazione prevalente indicata sono ammesse

tutte le articolazioni relative alle destinazioni compatibili di cui ai successivi commi. Relativamente ai Servizi: per l'intrattenimento, per l'industria, tecnico amministrativi, sanitari e di assistenza sociale limitatamente ad ambulatori, poliambulatori, farmacie, centri di analisi cliniche, sono ammessi solo ove specificamente indicato.

Si assume quale destinazione d'uso attuale quella ai sensi dell'Art. 99 comma 6 della L.R. 65/2014.

Salvo diversa specifica indicazione, la destinazione residenziale, ove compatibile non può superare il 20% della SUL complessiva riferita all'intero edificio.

- 2 - **Destinazione residenziale:** sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
 - artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b.2 delle presenti N.T.A.);
 - commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1 delle presenti N.T.A.);
 - somministrazioni alimenti e bevande (Art. 4.4 comma 4 punto c.2 delle presenti N.T.A.);
 - direzionale (Art. 4.4 comma 6 delle presenti N.T.A.);
 - di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.1, f.2, f.3, f.4, f.5, f.6, f.8 delle presenti N.T.A.);
 - servizi per l'intrattenimento (Art. 4.4 comma 7 punto f.11 delle presenti N.T.A.) previa adozione di idonei provvedimenti tecnici tesi a riportare i livelli acustici conformi alla classe acustica assegnata dal Piano di zonizzazione acustica vigente;
 - servizi tecnologici (Art. 4.4 comma 7 punto f.7 delle presenti N.T.A.) previa adozione di idonei provvedimenti tecnici e mantenendo fasce di rispetto previste per legge.
- 3 - **Destinazione produttiva:** sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
 - residenziale abitativo (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.) limitatamente alla residenza connessa all'attività produttiva e finalizzata alla custodia;
 - commerciale (Art. 4.4 comma 4 delle presenti N.T.A.);
 - direzionale (Art. 4.4 comma 6 delle presenti N.T.A.);
 - servizi per l'industria (Art. 4.4 comma 7 punto f.10 delle presenti N.T.A.);
 - servizi tecnologici (Art. 4.4 comma 7 punto f.7 delle presenti N.T.A.) previa adozione di idonei provvedimenti tecnici e mantenendo fasce di rispetto previste per legge;
 - servizi tecnico amministrativi (Art. 4.4 comma 7 punto f.8 delle presenti N.T.A.);
 - servizi ricreativi, culturali e per la formazione (Art. 4.4 comma 7 punto f.4 delle presenti N.T.A.) limitatamente a centri servizi e di documentazione, laboratori per la formazione professionale e ateliers;
 - servizi sportivi (Art. 4.4 comma 7 punto f.5 delle presenti N.T.A.);
 - commerciale all'ingrosso e depositi (Art. 4.4 comma 8 delle presenti N.T.A.).
- 4 - **Destinazione commerciale:** sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
 - artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b.2 delle presenti N.T.A.);
 - commerciale all'ingrosso e depositi (Art. 4.4 comma 8 delle presenti N.T.A.) con esclusione dei depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2 delle presenti N.T.A.);
 - servizi sanitari e di assistenza sociale (Art. 4.4 comma 7 punto f.2 delle presenti N.T.A.) limitatamente alle farmacie;
 - servizi tecnologici (Art. 4.4 comma 7 punto f.7 delle presenti N.T.A.) previa adozione di idonei provvedimenti tecnici e mantenendo fasce di rispetto previste per legge;
 - servizi tecnico-amministrativi (Art. 4.4 comma 7 punto f.8 delle presenti N.T.A.);
 - direzionale (Art. 4.4 comma 6 delle presenti N.T.A.);
 - residenziale abitativo (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.)
- 5 - **Destinazione turistico-ricettiva:** sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
 - residenziale abitativo (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.) limitatamente alla residenza del gestore;
 - somministrazioni alimenti e bevande (Art. 4.4 comma 4 punto c.2 delle presenti N.T.A.);
 - servizi di accoglienza turistica (Art. 4.4 comma 7 punto f.6 delle presenti N.T.A.).
- 6 - **Destinazione direzionale:** sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
 - servizi tecnico amministrativi (Art. 4.4 comma 7 punto f.8 delle presenti N.T.A.);
 - servizi per l'industria (Art. 4.4 comma 7 punto f.10 delle presenti N.T.A.);
 - servizi sanitari e di assistenza sociale (Art. 4.4 comma 7 punto f.2 delle presenti N.T.A.) limitatamente a ambulatori, poliambulatori, centri di analisi cliniche;
 - servizi tecnologici (Art. 4.4 comma 7 punto f.7 delle presenti N.T.A.) previa adozione di idonei provvedimenti tecnici e mantenendo fasce di rispetto previste per legge.
 - commerciale (Art. 4.4 comma 4 delle presenti N.T.A.);
 - residenziale abitativo (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.)

- 7 - **Destinazione commerciale all'ingrosso e depositi**: sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
- commerciale (Art. 4.4 comma 4 delle presenti N.T.A.) con esclusione di commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1) e di somministrazioni alimenti e bevande (Art. 4.4 comma 4 punto c.2);
 - servizi tecnologici (Art. 4.4 comma 7 punto f.7 delle presenti N.T.A.) previa adozione di idonei provvedimenti tecnici e mantenendo fasce di rispetto previste per legge.

7.1 - **Destinazione di servizio**

Sr - Servizi ricreativi, culturali per la formazione.

Sono compatibili con tale destinazione le seguenti funzioni:

- residenziale (Art. 4.4 comma 2 punto a.1);
- commerciale (Art. 4.4 comma 4 punti c.1) e c.2);
- direzionale (Art. 4.4 comma 6 punto e.1);

tali compatibilità sono escluse per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico che costituiscono standard ai sensi del D.M. 1444/68.

Sa - Servizi di accoglienza turistica.

Sono compatibili con tale destinazione le seguenti funzioni:

- commerciale (Art. 4.4 comma 4 punti c.1) e c.2);
- direzionale (Art. 4.4 comma 6 punto e.1);

Sp - Servizi per l'industria.

Sono compatibili con tale destinazione le seguenti funzioni:

- commerciale (Art. 4.4 comma 4 punti c.1) e c.2);
- direzionale (Art. 4.4 comma 6 punto e.1) e e.2);

Sit - Servizi per l'intrattenimento.

Sono compatibili con tale destinazione le seguenti funzioni:

- commerciale (Art. 4.4 comma 4 punti c.1) e c.2);
- direzionale (Art. 4.4 comma 6 punto e.1).

Nelle aree a destinazione **S, Sh, Sch, SS, Sta** sono ammesse altre funzioni solo se espressamente indicate dalle presenti N.T.A.

Resta ferma la possibilità per l'A.C. di consentire il cambio di destinazione, con o senza opere, dall'uno all'altro dei servizi sottoindicati, senza che questo costituisca Variante di Piano: **Sh, Sr, St, Sta**.

- 8 - **Destinazione agricola e funzioni connesse**: sono compatibili con tale destinazione le funzioni:
- residenziale abitativo (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.);
 - residenziale turistico (Art. 4.4 comma 2 punto a.3 delle presenti N.T.A.);
 - somministrazioni alimenti e bevande (Art. 4.4 comma 4 punto c.2 delle presenti N.T.A.).

Art. 4.6 - Destinazioni d'uso - criteri di compatibilità rispetto ai tessuti, classi e sottoclassi

1 - **Aree della Residenza**

Per gli edifici compresi in tutte le Aree della Residenza sono sempre ammesse le attività di direzionale privato.

Nelle Aree R5 "Residenza di nuovo impianto", salvo diversa specifica indicazione, è prevista la destinazione esclusiva a residenza. Sono sempre ammesse le attività di direzionale privato.

Nelle Aree R1 le funzioni commerciali limitatamente a commercio al dettaglio in esercizi di vicinato e somministrazione alimenti e bevande nonché la funzione di artigianato di servizio (con esclusione delle officine meccaniche) sono consentite ai piani terra degli edifici nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti. Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività al piano terra. Non sono consentite, salvo diversa specifica indicazione, le funzioni commerciali al dettaglio di media distribuzione.

Nelle Aree R2, R3 e R4 sono sempre consentite le funzioni commerciali al dettaglio di media distribuzione salvo diversa specifica indicazione.

2 - **Destinazione commerciale e artigianale di servizio**

All'interno dei tessuti storici e negli edifici di cui agli allegati "A" e "B" delle presenti N.T.A., le destinazioni commerciali e per artigianato di servizio devono essere compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non devono comportare modifiche non compatibili dell'aspetto esteriore degli edifici.

Art. 5 - Piano dei tempi e degli orari

- 1 - Qualora alla data di approvazione del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Comune non si sia dotato del Piano dei tempi e degli orari di cui alla L.R. 38/98 la disciplina di cui al Piano delle funzioni può essere integrata con disposizioni relative all'organizzazione dell'accessibilità a servizi socio-sanitari, scolastici e per il tempo libero al fine di rendere il più possibile congruenti tempi ed orari con le localizzazioni delle singole strutture.

Art. 6 - Piani e Programmi di settore di competenza comunale

- 1 - I Piani e Programmi di Settore aventi incidenza sugli assetti territoriali concorrono al governo del territorio e devono conformarsi ed essere coerenti con le previsioni del presente Regolamento Urbanistico nonché con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale con particolare riferimento all'Art. 5 delle norme del Piano Strutturale.
- 2 - Il Piano di zonizzazione acustica approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n° 71 del 22/11/2004 dovrà essere adeguato alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico entro dodici mesi dalla sua approvazione.
- 3 - Eventuali Piani e Programmi di Settore e loro Varianti approvate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico devono essere elaborati in coerenza con quanto indicato al comma 1 del presente articolo. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico.

SEZIONE SECONDA: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

TITOLO 3 - MODI DI INTERVENTO

Art. 7 - Strumenti di attuazione

- 1 - Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono attuate attraverso interventi edilizi diretti, Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali la L.R. 1/2005 (Titolo 5° - Capo IV° - Sezioni Prima e Seconda) definisce finalità, contenuti e procedure di approvazione e progetti di opere pubbliche.
- 2 - Ai sensi della L. 1150/42 e della L.R. 1/2005 sono Piani Attuativi:
 - Piani Attuativi (Art. 65 L.R. 1/2005);
 - Piani Particolareggiati (Art. 13 L. 1150/42);
 - Piani di Lottizzazione (Art. 70 L.R. 1/2005);
 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (Art. 71 L.R. 1/2005);
 - Piani per gli Insediamenti Produttivi (Art. 72 L.R. 1/2005);
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio (Art. 73 L.R. 1/2005);
 - Programmi Complessi di riqualificazione insediativa (Art. 74 L.R. 1/2005).
- 3 - Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo, di seguito Programma Aziendale, è necessario in tutti i casi previsti dall'Art. 41 della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento d'attuazione (DPGR 5R/2007). In coerenza con quanto disposto dal comma 1 dell'Art. 42 della L.R. 1/2005 ha valore di Piano Attuativo se si verifica almeno una di queste condizioni:
 - preveda interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - preveda interventi di nuova edificazione per abitazioni rurali;
 - preveda la realizzazione di nuovi annessi di volume complessivo superiore a mc. 600;
 - preveda interventi di ristrutturazione edilizia non compresi nella fattispecie di cui all'Art. 43 comma 1 lettera b) e comma 3 della L.R. 1/2005;
 - preveda deruralizzazioni con mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli o delle abitazioni rurali con conseguente incremento del carico urbanistico;
 - interessi aree, edifici e/o complessi architettonici ricadenti all'interno delle ANPIL "Pietramarina" e "Artimino"; ricadenti all'interno di aree di tutela paesaggistica ai sensi dell'Art. 142 del D. Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio"; vincolati ai sensi degli Artt. 10 e 11 del D. Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio".
- 4 - I Piani Attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata. L'iniziativa esclusivamente privata è ammessa nei casi di Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero del patrimonio edilizio e di Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo.
- 5 - I Piani Attuativi e gli interventi edilizi diretti dovranno rispettare le indicazioni dell'Art. 3.1 delle presenti N.T.A.

Art. 7.1 - Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

- 1 - Il Progetto Unitario Convenzionato è lo strumento preventivo, senza valore di piano attuativo, finalizzato alla definizione dell'area di intervento ai fini di un corretto e ordinato sviluppo.. Esso costituisce un prodromo ai successivi atti abilitativi previsti per legge che ne daranno attuazione. E' approvato dall'A.C. e diventa efficace successivamente alla firma della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente si impegna all'assunzione di specifici obblighi, il cui schema è parte sostanziale dello stesso.
- 2 - L'intervento si attua previo Progetto Unitario Convenzionato ogni qualvolta sia espressamente previsto nelle presenti N.T.A.
- 3 - Il Progetto Unitario Convenzionato contiene almeno i seguenti elaborati:
 - analisi degli eventuali degradi (urbanistico, edilizio, ambientale, ecc.);
 - analisi dello stato e della tipologia degli spazi aperti con rilievo delle essenze vegetali presenti;
 - rilievo dell'area e degli edifici oggetto di intervento con evidenziazione delle superfetazioni e/o eventuali parti e/o manufatti impropri;
 - eventuale schedatura degli edifici e attribuzione di valore con conseguente attribuzione delle categorie di intervento ai sensi del Titolo 5 delle presenti N.T.A. (se non attribuite dalle presenti N.T.A.);
 - inquadramento urbanistico dell'area di intervento e verifica della corrispondenza con gli assetti progettuali eventualmente contenuti nel Regolamento Urbanistico;

- eventuale definizione delle unità minime di intervento e programmazione delle fasi degli interventi;
- progetto (piante, prospetti, sezioni, planivolumetrico), in scala adeguata, contenente gli elaborati necessari alla comprensione della sistemazione complessiva degli spazi interni ed esterni; altri elaborati derivanti da preventiva istruttoria con gli Uffici competenti.

Art. 8 - Disciplina in caso di decadenza delle previsioni in aree di trasformazione

- 1 - Come disposto dall'Art. 55 commi 5 e 6 L.R. 1/2005, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico le previsioni di trasformazione decadono:
 - iniziativa privata: se non sono state stipulate le convenzioni o atti d'obbligo a favore del Comune dei relativi piani attuativi;
 - iniziativa pubblica: se non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi.
- 2 - In caso di decadenza della disciplina pianificatoria, di cui al comma 1 del presente articolo, si applica la disciplina di cui all'Art. 63 L.R. 1/2005 distinguendo le aree interne ed esterne al perimetro dei centri abitati come definiti all'Art. 2 comma 1a) delle presenti N.T.A.
- 3 - La perimetrazione del centro abitato è evidenziata dalla specifica Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" in scala 1:10.000 del presente Regolamento Urbanistico.
- 4 - Le presenti N.T.A. assimilano le aree esterne al perimetro del centro abitato nelle quali si verifica la decadenza della disciplina pianificatoria alle aree a prevalente funzione agricola.

Art. 8.1 - Regole generali per l'attuazione delle Schede Norma

- 1 - Gli interventi privati nelle aree di trasformazione, non derivanti da piani attuativi già approvati, sono definiti e disciplinati, per ogni UTOE, da specifiche Schede Norma che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.
- 2 - Con riferimento all'obiettivo della valorizzazione e riqualificazione degli assetti urbani il Regolamento Urbanistico individua le seguenti Schede Norma, suddivise per UTOE, corrispondenti ad altrettante aree di trasformazione.
- 3 - **Interventi nell'UTOE 1**
 - Scheda Norma n. 1: **RU 1** - Riqualificazione Urbana Via Pistoiese
 - Scheda Norma n. 2: **PU 3** - Piazza mercato
 - Scheda Norma n. 3: **RP 1** - Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est
 - Scheda Norma n. 4: **ER 1** - Espansione residenziale Via Lame
 - Scheda Norma n.11: **ER 2** - Espansione residenziale Il Bosco
 - Scheda Norma n.12: **RU 6** - Riqualificazione Urbana Bocca di Stella
- 4 - **Interventi nell'UTOE 2**
 - Scheda Norma n. 5: **RU 2** - Riqualificazione Urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
 - Scheda Norma n. 6: **PT 1** - Porta Turistica Comeana
- 5 - **Interventi nell'UTOE 4**
 - Scheda Norma n. 7: **PU 8** - Luogo centrale Vannucci-Colle
 - Scheda Norma n. 8: **PU 9** - Luogo centrale Bacchereto
- 6 - **Interventi nell'UTOE 5**
 - Scheda Norma n. 9: ~~PU 11~~ **Luogo centrale** **RU 6** Riqualificazione Urbana La Serra (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)
 - Scheda Norma n. 10: **RU 5** - Riqualificazione Urbana Via Del Granaio
- 7 - Relativamente alle indicazioni grafiche riportate in ogni Scheda Norma di cui ai commi precedenti, sono invariati, con le precisazioni di cui all'Art. 3.1 delle presenti N.T.A., l'impianto generale comprensivo di eventuali allineamenti, la localizzazione e la tipologia dei servizi e degli spazi di uso pubblico, la rete infrastrutturale di viabilità.
- 8 - Le aree di trasformazione oggetto di Schede Norma possono essere suddivise in più Interventi, all'interno dei quali il Piano attuativo può individuare più Unità Minime di Intervento (UMI). Le UMI devono essere individuate nel rispetto dell'impianto complessivo e, al fine del conseguimento della perequazione urbanistica, non possono contenere esclusivamente aree private ma devono comprendere al loro interno parti compiute di aree e servizi di uso pubblico relativamente ai singoli Interventi.

- 9 - Per l'incolumità di persone e beni si fa riferimento al Piano di Protezione Civile approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 21/07/2009. Il Piano di Protezione Civile sarà implementato con procedure atte a migliorare la sicurezza nelle aree oggetto di trasformazione.

Art. 9 - Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi

- 1 - Il presente articolo indica la disciplina, per edifici ed aree, una volta realizzati ed ultimati gli interventi previsti dal presente Regolamento Urbanistico.
- 2 - **R** - Aree della Residenza: si applica quanto indicato all'Art. 28.2 comma 2 delle presenti N.T.A.
- 3 - **T** - Aree del Terziario: si applica quanto indicato all'Art. 28.3 comma 6 delle presenti N.T.A.
- 4 - **RT** - Aree della Ricettività: per le Aree **RTa** si applica quanto indicato per ogni singola area all'interno dell'UTOE di appartenenza; per le aree **RTb** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
- 5 - **P** - Aree della Produzione: si applica quanto indicato all'Art. 28.5 comma 3 delle presenti N.T.A.

TITOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO

Art. 10 - Generalità

- 1 - Le categorie d'intervento sugli edifici sono definiti coerentemente con l'Art. 31 della L. 457/78 e con gli Artt. 78 e 79 della L.R. 1/2005 e s.m.i.
- 3 - Sono soggette alla disciplina del Regolamento Urbanistico i seguenti interventi:
- interventi di conservazione e tutela del patrimonio edilizio esistente;
 - interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente;
 - interventi di completamento;
 - interventi di trasformazione e riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio e nuove edificazioni.
- 4 - La disciplina del Regolamento Urbanistico potrà essere ulteriormente specificata dal Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza.
- 5 - Le norme di attuazione di tutti gli strumenti attuativi del Regolamento Urbanistico dovranno riferirsi alla definizione dei tipi di intervento di cui al presente Titolo 4 delle N.T.A.
- 6 - Le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente si articolano in:
- a) - manutenzione ordinaria;
 - b) - manutenzione straordinaria;
 - c) - restauro e risanamento conservativo;
 - d) - ristrutturazione edilizia e interventi pertinenziali;
 - e) - ristrutturazione urbanistica.
- Tali categorie si riferiscono sia agli edifici che alle pertinenze quando queste ultime non sono distinte da specifica sigla.
- 7 - Ad eccezione degli edifici nei quali gli interventi sono limitati al restauro e risanamento conservativo e per i quali non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, salvo diversa specifica prescrizione, l'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono.
- 8 - Qualora gli elaborati dello stato di rilievo allegati alla richiesta di titolo abilitativo evidenzino particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico è facoltà dell'Amministrazione Comunale ricondurre gli interventi edilizi entro categorie o articolazione della stessa categoria più restrittive.

Art. 10.1 - Interventi di conservazione e tutela del patrimonio edilizio esistente: manutenzione, restauro e risanamento conservativo

- 1 - Sono interventi volti alla conservazione e tutela del patrimonio edilizio esistente:
- a) - la manutenzione ordinaria e straordinaria come rispettivamente definite ai commi 2, 3, 3.1 e 3.2 del presente articolo;
 - b) - il restauro e il risanamento conservativo come definiti ai commi 4, 4.1 e 4.2 del presente articolo.
- 2 - **Manutenzione ordinaria**
Gli interventi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici mantenendone inalterata la tipologia e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli

impianti tecnologici esistenti compresa l'installazione di nuovi impianti effettuata senza opere edilizie.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non devono comportare la modifica delle caratteristiche strutturali, architettoniche e decorative degli edifici.

3 - **Manutenzione straordinaria**

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnici, con le seguenti limitazioni:

- non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici;
- ~~non comportino modifiche alle destinazioni d'uso~~ **mutamento destinazione d'uso consentita unicamente quando siano verificate le condizioni di cui all'Art. 3 comma 1 b del D.P.R. 380/2001 aggiornato (14/09/2020);(Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**
- non si configurino come un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'organismo edilizio.

Gli interventi comprendono altresì il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superficie delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico.

3.1 - Sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) - le opere indicate come manutenzione ordinaria quando comportano modifiche e alterazioni delle caratteristiche strutturali, architettoniche e decorative degli edifici;

a.1) - **modifiche ai prospetti necessarie a mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio a condizione che non ne venga pregiudicata la qualità architettonica e che l'intervento non interessi edifici di valore storico-architettonico inseriti negli Allegati A e B classi a e b delle presenti N.T.A.; (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**

b) - consolidamento e rifacimento di parti delle strutture di fondazione; consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti (continue e puntiformi);

c) - consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture orizzontali (solai, balconi, volte);

d) - consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di copertura (a falde inclinate o in piano);

e) - consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di collegamento verticale (scale, rampe, vani ascensori e vani montacarichi);

f) - realizzazione, modifica o rifacimento di impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione, ecc.) quando eccedano i limiti indicati per la manutenzione ordinaria;

g) - installazione degli impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda (diversi da quelli di cui all'Art 17 L.R. 39/05), come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;

h) - rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie, camini, ecc.);

i) - realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, acustico, impermeabilizzazioni, ecc.) e realizzazione di vespai, scannafossi e simili volti alla eliminazione dell'umidità anche con eventuale e finalizzato adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai;

l) - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne all'unità immobiliare;

m) - rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;

n) - rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie, gradini, ecc.);

o) - rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.).

3.2- Sono, inoltre, considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle vigenti norme statali e regionali che consistono in rampe e ascensori o altri manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio e non incidano sui parametri urbanistici.

4 - **Restauro e risanamento conservativo**

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali e

strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento di destinazione d'uso purché con tali elementi destinazioni d'uso compatibili. (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

In particolare tali interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione e al recupero della fruibilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.

4.1 - Sono interventi di restauro:

- a) - interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- b) - la modificazione o sostituzione degli elementi della struttura resistente solo se documentata l'impossibilità di recuperarli e comunque nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- c) - l'eliminazione di superfetazioni e parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
- d) - la ricostruzione di parti dell'edificio crollato o demolito, comunque in presenza di adeguata documentazione; conservazione e ripristino di spazi liberi (corti, larghi, chiostri, orti);
- e) - gli interventi necessari ad assicurare la funzionalità dell'edificio a nuovi usi;
- f) - gli interventi comportanti la modifica delle unità immobiliari purché non vengano alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

4.2 - Sono interventi di risanamento conservativo:

- a) - consolidamento delle strutture di fondazione;
- b) - consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- c) - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale senza modifiche dei volumi esistenti;
- d) - modifiche distributive interne alle unità immobiliari con eventuale apertura e/o chiusura di porte interne;
- e) - riaperture di porte esterne e finestre tamponate senza modifica di forma, dimensione e posizione;
- f) - installazione di servizi e impianti tecnici (idro-sanitari, elettrici, termico, di ventilazione, ecc.) centralizzati e autonomi senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;
- g) - inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza modifiche alla sagoma esistente e senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;
- h) - al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici;
- i) - realizzazione di lucernari piani sulle falde della copertura solo se l'intervento è collegato alla manutenzione straordinaria e/o al rifacimento della copertura.

Art. 10.1.1 - Disposizioni per gli interventi di conservazione e tutela del patrimonio edilizio esistente

- 1 - Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione su edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. o all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "A", i progetti e gli interventi devono essere eseguiti con gli stessi criteri, tecniche e modalità utilizzati per gli interventi di restauro senza modifica dei materiali, tipi e forme originari e nel rispetto dell'Art. 81, comma 2 della L.R. 1/2005.
- 2 - Come disposto dall'Art. 81, comma 1, L.R. 1/2005, gli interventi di restauro e risanamento conservativo o comunque relativi ad edifici e manufatti appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. o all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "A", devono essere supportati da analisi storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi fornendo dimostrazione della compatibilità degli interventi proposti con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

- 3 - Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso sia necessario, ai fini del conseguimento di ottimali standard di isolamento termico e acustico, realizzare l'ispessimento delle pareti interne degli edifici, il maggior spessore delle murature non sarà computato ai fini della superficie utile (Su) che sarà computata come allo stato originario.
- 4 - Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente.

Art. 10.2 - Interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente: ristrutturazione, interventi pertinenziali e interventi per il superamento delle barriere architettoniche

- 1 - Sono interventi volti al recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente:
 - a) - la ristrutturazione edilizia in tutte le articolazioni di cui ai successivi commi 2, 2.1 e 2.2;
 - b) - gli interventi pertinenziali come definiti al comma 3 del presente articolo;
 - c) - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche come definiti al comma 4 del presente articolo;
 - d) - demolizione e ricostruzione come definita al comma 2.1 lettera a.1 del presente Articolo.

Le categorie di intervento di ristrutturazione edilizia, gli interventi pertinenziali, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche come definiti dall'Art. 79 della L.R. 1/2005, sono considerati, ai fini delle presenti N.T.A., interventi volti al recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

2 - Ristrutturazione edilizia

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

2.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono, altresì:

- a) - demolizioni con fedele ricostruzione ~~degli edifici sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004,~~ intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi. **Salvo diversa specifica indicazione** la fedele ricostruzione prevede, inoltre, che l'edificio venga ricostruito nella stessa collocazione, con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - a.1) - demolizione e ricostruzione con **diversa sagoma** ~~la stessa volumetria di quello preesistente,~~ **e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, l'installazione di impianti tecnologici, l'efficientamento energetico, compreso ripristino di edifici crollati o diruti purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**
- b) - interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti";
- c) - modifiche alla sagoma ~~finalizzate alla~~ **mediante** realizzazione **una tantum** di addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche** agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente **legittimato. Tali addizioni potranno dar luogo a nuove unità immobiliari anche attraverso frazionamenti.**

Non rientrano nel computo del 20% e quindi sempre ammissibili le seguenti addizioni funzionali:

- rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
- realizzazione di servizi igienici qualora carenti;
- creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nella Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" in scala 1:10.000 del presente Regolamento Urbanistico;
- tettoie in aderenza ma tipologicamente e/o strutturalmente autonome o separate dal fabbricato;
- centrali tecniche anche se separate dal fabbricato;

c.1) - le modifiche alla sagoma e le addizioni volumetriche non sono consentite per gli edifici di interesse storico-architettonico inserite negli Allegati A e B classi a e b delle presenti N.T.A. o ricadenti in zone omogenee A. (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

2.2- Il presente Regolamento distingue i seguenti tipi di Ristrutturazione edilizia:

- 1 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 1:** interventi di riorganizzazione funzionale interna, diversi dalla manutenzione straordinaria, delle singole unità immobiliari senza modifica della sagoma e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e/o delle pertinenze. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 potranno prevedere:
 - a) - modifiche interne agli elementi verticali strutturali e non, limitatamente all'apertura e chiusura di aperture;
 - b) - aumento della SUL, purché l'altezza lo consenta, all'interno dell'involucro esistente;
 - c) - la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e la riorganizzazione dei corpi scala e della distribuzione interna;
 - d) - la costruzione di lucernari piani nelle falde della copertura;
 - e) - la riapertura sui fronti di forature esistenti evidentemente tamponate, qualora queste non risultino in contrasto con l'attuale disegno complessivo della facciata interessata;
 - f) - la realizzazione sui fronti di nuove aperture o modifica di quelle esistenti e l'inserimento di elementi strutturali assbalzo, qualora questi non siano di pregio architettonico e non presentino elementi di particolare pregio architettonico e/o decorativo sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;
 - f1) - la realizzazione di balconi unicamente a completamento di aggetti esistenti e nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;
 - g) - interventi di recupero dei sottotetti di cui al comma 2.1 punto b) del presente articolo;
- 2 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 2:** interventi che oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari (Ristrutturazione edilizia di tipo 1) possono comportare la modifica dei caratteri architettonici, decorativi e della sagoma dell'organismo edilizio inteso come edificio o complesso edilizio di cui al comma 2.1 punto c) del presente articolo. Gli interventi che prevedono addizioni funzionali dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:
 - a) - la realizzazione di servizi igienici in ampliamento non dovrà comportare il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio e non potrà essere superiore a mq. 9 di SUL;
 - b) - il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nella quantità necessaria a renderlo abitabile purché l'altezza minima del sottotetto sia, allo stato attuale, non inferiore a ml. 1.50 e senza che si costituisca una nuova unità immobiliare;
 - c) - gli interventi che comportano modifiche alla sagoma ~~finalizzate alla~~ **mediante** realizzazione **una tantum** di addizioni ~~funzionali~~ **volumetriche** non dovranno configurarsi come nuovi organismi edilizi e non potranno comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume esistente **legittimato. Tali addizioni potranno dar luogo a nuove unità immobiliari anche attraverso frazionamenti;**
 - d) - gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dovranno essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale;
 - e) - gli interventi di cui al punto b), salvo diversa e specifica indicazione, sono ammessi per edifici di altezza inferiore a 3 piani.
 - f) - **per interventi finalizzati alla chiusura di logge o porticati ad uso privato l'ampliamento rientra fra quelli indicati al precedente art.10.2 comma 2.1 lettera c).**
- 3 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 3:** riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare, mediante un insieme sistematico di opere, la trasformazione dell'organismo edilizio inteso come edificio o complesso edilizio e resede di pertinenza in un organismo in tutto diverso da quello originario. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 3, oltre alle opere di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e 2 potranno prevedere:
 - a) - la modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
 - b) - la demolizione con fedele ricostruzione di cui al comma 2.1 punto a) del presente articolo;
 - c) - demolizione e ricostruzione come definita al comma 2.1 lettera a.1 del presente Articolo, che comporta anche contestualmente l'applicazione della lettera c) dello stesso comma 2.1.

3.1 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 4:** Gli interventi comportano la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso. Gli interventi non possono in nessun caso determinare la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale né prevedere alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono soggetti, a seconda della loro complessità, all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo o di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) come definito all'Art. 7.1 delle presenti N.T.A.

2.3- Sono interventi compatibili con tutti i tipi di ristrutturazione edilizia:

- la realizzazione di volumi tecnici;
- la realizzazione di interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree R1 dove è consentito, previa indagine geologica, realizzarle in interrato;
- la modificazione del numero delle unità immobiliari.;
- tettoie in aderenza ma tipologicamente e/o strutturalmente autonome o separate dal fabbricato;
- centrali tecniche anche se separate dal fabbricato.

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga agli indici urbanistici, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto planivolumetrico complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio.

2.4- Quando è indicata la categoria ristrutturazione edilizia senza riferimento al tipo si intende che l'intervento ne ammette tutte le articolazioni.

3 - **Interventi pertinenziali**

Gli interventi pertinenziali comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio inteso come edificio o complesso edilizio e resede di pertinenza e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non rientrano nel computo gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati individuati nella Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

La realizzazione di autorimesse pertinenziali dovrà adeguarsi alle disposizioni dell'Art. 23 comma 6 lettera b7) delle presenti N.T.A. con riferimento al Regolamento 64/R/2013 della Regione Toscana.

Gli interventi pertinenziali dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale;
- nel caso che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno essere realizzati previa completa demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento.

Nelle aree classificate R1 non dovrà essere modificata la sagoma degli edifici **ad eccezione della ricostruzione di volumi secondari facenti parte storicamente dell'organismo edilizio e comunque ad esso coevi. Le modifiche di sagoma dovranno comunque essere coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio interessato e non visibili dalla viabilità principale.**

Tali interventi, in presenza di prescrizioni particolari, sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e potranno essere soggetti, a seconda della loro complessità, all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo o di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) senza valore di piano attuativo come definito all'Art. 7.1 delle presenti N.T.A.

4 - **Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche**

Sono interventi necessari all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto planivolumetrico complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici degli edifici.

Per motivate necessità di adeguamento funzionale di singole unità abitative alle esigenze di portatori di gravi handicap certificati da parte delle ASL competenti, è consentito un tantum un

ampliamento della volumetria nella misura massima di mc. 75 da realizzarsi in aderenza all'edificio esistente.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di vincolo di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap per un periodo che verrà determinato dall'Amministrazione Comunale.

5 - **Stato legittimo degli immobili**

Per stato legittimo degli immobili deve intendersi quello definito dall'Art. 9 bis comma 1 bis del D.P.R. 380/2001 aggiornato il 14/09/2020. (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Art. 10.2.1 - Disposizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi pertinenziali relativi ad edifici e manufatti appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. qualora previsti dalle presenti N.T.A., devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e storico-culturali degli edifici e del contesto. I rifacimenti e le sostituzioni dei materiali deteriorati sono da effettuarsi senza modifica dei materiali, tipi e forme originari.
- 2 - Tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali **evolumetriche** o di ampliamenti derivanti da interventi pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.
- 3 - Le opere che comportano variazione della sagoma mediante spostamento o accorpamento di volumi secondari, ampliamenti e sopraelevazioni, ancorché non computabili come aumento di Superficie utile lorda (SUL) e classificati dalla L.R. 1/2005 come interventi di ristrutturazione edilizia o interventi pertinenziali, devono, limitatamente alle porzioni di edificio che determinano variazione della sagoma, comunque rispettare il rapporto minimo di superficie permeabile pari al 25% della Sf nonché le distanze dai confini e dai fabbricati previste per le nuove costruzioni, senza alcuna deroga rispetto alle prescrizioni del D.M. 1444/1968.
Negli interventi di sopraelevazione per l'altezza massima valgono le disposizioni dell'Art. 8 del D.M. 1444/68.
- 4 - In merito alla demolizione con fedele ricostruzione si intende per materiali analoghi, materiali coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale o con quelli della struttura originaria anche se utilizzati secondo tecniche costruttive contemporanee. La prescrizione in merito all'impiego degli stessi materiali si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che hanno determinato i caratteri tipologici originari della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui è sempre ammessa la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica nonché la sostituzione dei materiali non originali.
- 5 - In merito al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, ancorché non computabile come aumento di Superficie utile lorda (SUL) e classificato dalla L.R. 1/2005 come intervento di ristrutturazione edilizia, viene esclusa la possibilità di rialzamento in presenza di una semplice soffittatura. Va, altresì, dimostrato che alla data di entrata in vigore della L.R. 1/2005 era preesistente una struttura orizzontale praticabile anche se non abitabile.
- 6 - Relativamente agli interventi pertinenziali di cui all'Art. 10.2 comma 3 delle presenti N.T.A., vale quanto segue:
 - la demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza non necessita di una ricostruzione fedele;
 - è possibile una loro diversa articolazione sul lotto di pertinenza compresa la ricostruzione in aderenza;
 - la destinazione d'uso deve essere collegata a funzioni accessorie e/o pertinenziali dell'edificio principale salvo diversa specifica indicazione;
 - l'intervento deve avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali e garantire il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici del nucleo nel suo complesso.
- 7 - Per rialzamento della copertura, per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, si intende il raggiungimento dell'altezza minima necessaria a tale adeguamento. L'intervento deve

essere finito con gli stessi materiali dell'edificio e realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

- 8 - Per quanto riguarda la costruzione di soppalchi devono essere realizzati con tecniche che utilizzino materiali leggeri, differenziati dalle murature e senza incidere sulle parti strutturali.

~~9 - La costruzione di lucernari nelle falde della copertura non è ammessa per gli edifici ricadenti in aree agricole.~~

- 9 - Per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti nel Territorio Aperto, ad eccezione degli edifici di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. è consentita la realizzazione di un lucernario piano in ogni falda di copertura.

Ogni lucernario non dovrà avere superficie superiore a mq. 1,00. E' vietato l'uso di vetri specchianti.

- 10 - Ai fini del conseguimento di ottimali standard di isolamento termico e acustico, nel caso sia necessario realizzare l'ispessimento delle pareti interne degli edifici esistenti, il maggior spessore delle murature non sarà computato ai fini della superficie utile (Su)

Art. 10.3 - Interventi di completamento

- 1 - Gli interventi di completamento sono interventi di nuova edificazione relativi ad aree di piccola estensione collocate all'interno di tessuti già completamente urbanizzati. Si configurano come interventi di completamento anche gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici insistenti su un singolo lotto di terreno diversi dalla ristrutturazione edilizia.
- 2 - Gli interventi di completamento sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.
- 3 - Qualora un singolo intervento interessi più proprietari la capacità edificatoria potrà essere suddivisa sulla base della estensione territoriale delle particelle catastali o porzioni di esse interessate.

Art. 10.4 - Interventi di trasformazione e riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione

- 1 - Sono interventi di trasformazione e riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio:
 - a) - la sostituzione di parti del tessuto urbano e/o di parti del territorio aperto consistenti nella riconfigurazione funzionale e morfologica;
 - b) - la realizzazione di complessi edilizi in aree libere;
 - c) - la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) - la realizzazione di nuovi tracciati di viabilità;
 - e) - la realizzazione di infrastrutture e d'impianti che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Tali interventi sono finalizzati a migliorare le qualità funzionali e morfologiche del territorio e sono assoggettati all'obbligo di limitare al massimo i nuovi impegni di suolo, alla preventiva definizione di regole tipologiche e morfologiche, alla prioritaria verifica della loro compatibilità con le risorse territoriali, al rispetto delle condizioni alla trasformazione (di cui alla Sezione Quarta, Titolo 10 delle presenti N.T.A.) e al rispetto delle disposizioni relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica (di cui alla Sezione Quarta, Titolo 9 delle presenti N.T.A.).

2 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. Tali interventi comprendono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- 2.1 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono sempre soggetti all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo.

3 - Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dalle presenti N.T.A.

Tali interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono sempre soggetti all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo.

- 3.1- Gli interventi di nuova edificazione comprendono altresì tutti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti oltre i limiti della ristrutturazione edilizia ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- 3.2- Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione a meno che il richiedente non si impegni con apposita Convenzione a realizzarle o ad adeguarle secondo le prescrizioni comunali

Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati

- 1 - Si considerano ruderi gli edifici nei quali sono avvenuti crolli di consistente entità e per i quali sia possibile accertare la consistenza originaria dell'edificio, solo in questi casi è ammessa la loro ricostruzione.
- 2 - La ricostruzione può avvenire attraverso pratica di Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA), come previsto dalle Legge n.98 del 9 agosto 2013. La consistenza dell'edificio diruto è accertata attraverso documentazione storico o tecnica di cui si ha data certa (fotografie, disegni, planimetrie catastali, titolo di proprietà, elaborati depositati), o dall'analisi delle parti mancanti sulla base di dimostrazione storico filologica tenendo conto dell'epoca dell'edificio, della tipologia e delle caratteristiche delle costruzioni dello stesso periodo presenti nel contesto territoriale di riferimento.

Qualora la ricostruzione sia basata esclusivamente sulle foto aeree, la consistenza dell'edificio dovrà essere calcolata sulla base dei volumi presentia la data del 1967 o immediatamente precedente (Osservazione 15).

La ricostruzione potrà avvenire anche in diversa collocazione nel lotto di pertinenza purché siano rispettate le distanze legali con le modalità di cui all'Art.24 commi 4, 5 e 6 delle presenti N.T.A. Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e documentale le parti rimaste devono essere generalmente recuperate. Nel caso di  edifici diruti sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Salvo diversa indicazione, inserimenti di nuove costruzioni complementari possono avvenire solo per esecuzione di impianti tecnologici.

- 2.1- La ricostruzione di fabbricati o porzioni di fabbricati diruti è sempre consentita, secondo i criteri di cui agli Art.25.7, 26.4.1, 28.1, alle condizioni di cui al precedente comma 2 qualunque sia la destinazione e/o l'articolazione dell'area nella quale i suddetti fabbricati ricadono.
- 2.2- In applicazione della L.R. 3/2017 nel territorio aperto per le residenze rurali in stato di abbandono e degrado, valgono le disposizioni dell'Art. 25.5.1 delle presenti N.T.A.
- 3 - Si considerano altri manufatti isolati i tabernacoli, i piccoli oratori, le cappelle, i fontanili e comunque tutti i manufatti di interesse storico-architettonico a questi assimilabili. Tali manufatti devono essere conservati e gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari.

TITOLO 5 - NORME E CRITERI DI CARATTERE GENERALE

Art. 11 - Perequazione urbanistica

- 1 - Ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005 in ogni intervento di trasformazione degli assetti territoriali dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- 2 - La perequazione ovvero l'equa distribuzione di benefici ed oneri derivanti dagli interventi di trasformazione previsti dal presente Regolamento Urbanistico è applicata, secondo i criteri dell'Art. 16, comma 3 del Regolamento d'attuazione del Titolo V L.R. 1/2005 (DPGR 3R/2007).
- 3 - Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica i seguenti interventi di trasformazione:
 - **UTOE 1**
 - **PU 5** - Piazza mercato
 - **RU 1** - Riqualficazione Urbana Via Pistoiese
 - **RP 1** - Riqualficazione area produttiva Bocca di Stella Est
 - **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame
 - **ER 2** - Espansione residenziale Il Bosco
 - **RU  7** - Riqualficazione Urbana Bocca di Stella

- **UTOE 2**

- **RU 2** - Riqualificazione Urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
- **PT 1** - "Porta" turistica di Comeana

- **UTOE 4**

- **PU 8** - Luogo centrale Vannucci-Colle
- **PU 9** - Luogo centrale Bacchereto

- **UTOE 5**

~~- **PU 10** - Luogo centrale S. Caterina~~

~~- **PU 11** - Luogo centrale La Serra~~

- **RU 6** - Riqualificazione Urbana La Serra (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)

- **RU 5** - Riqualificazione Urbana Via Del Granaio

- 4 - Nelle aree di cui al comma 3 vengono ripartiti, con criterio proporzionale tra le proprietà, i diritti edificatori, gli oneri economici e gli obblighi derivanti da convenzioni connessi alla realizzazione degli interventi secondo i seguenti criteri:
- al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione. Nel caso di aree interessate da vincoli di inedificabilità sovraordinati al Regolamento Urbanistico, la superficie dei terreni interessati da tali vincoli si computa al 50% di quella effettiva;
 - al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione. Le rendite degli edifici esistenti sono computate al 65% solo nel caso che l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SUL della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SUL complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.
- 4.1 - Nel caso di presenza, all'interno dell'area interessata dalla trasformazione, di edifici diruti per i quali alle condizioni definite dall'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. è consentita la ricostruzione, gli edifici stessi verranno computati ai fini della ripartizione delle quote edificatorie al 80% della rendita catastale presunta ottenuta attribuendo loro una categoria catastale equiparata alla categoria che verrebbe attribuita in applicazione dei parametri definiti dall'Agenzia del Territorio.
- 5 - E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivati dall'applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 4. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
- 6 - Gli interventi individuati all'interno delle Schede Norma costituiscono lo strumento di applicazione e verifica del suddetto criterio. Eventuali modifiche all'individuazione degli Interventi, in sede di Piani Attuativi, dovranno comunque rispettare il criterio di perequazione urbanistica.
- 7 - La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria ai sensi dell'Art. 16, comma 4, del DPGR 3R/2007.

Art. 12 - Suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee

- 1 - Nella Tavola "Individuazione Zone Omogenee (D.M. 1444/68)" in scala 1:10.000 del presente Regolamento Urbanistico sono individuate le Zone Omogenee da osservare ai fini dell'applicazione di normative nazionali e/o regionali riferite a tali Zone.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico, in coerenza col D.M. 1444/68, individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee:
- **A** zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono esserne considerate parte integrante
 - **B** zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone A
 - **C** zone del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate ed infrastrutturate
 - **D** zone del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali o ad essi assimilati
 - **E** zone territorio destinate ad usi agricoli e ad essi assimilabili
 - **F** zone del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

- 3 - **Le Zone Omogenee A** sono articolate in:
 - A** Centri storici;
 - A1** Centri storici minori, borghi rurali matrice del tessuto, ville e nuclei storici.
- 4 - **Le Zone Omogenee B** sono articolate in:
 - B** Zone totalmente o parzialmente edificate all'interno degli insediamenti;
 - B1** Zone destinate alla ricettività extraurbana.
- 5 - **Le Zone Omogenee C** sono articolate in:
 - C** Zone destinate a nuovi insediamenti;
 - C1** Zone destinate a nuovi insediamenti nel Piano Strutturale escluse dalla pianificazione del 1° Regolamento Urbanistico.
- 6 - **Le Zone Omogenee D** sono articolate in:
 - D** Zone destinate a insediamenti produttivi;
 - D1** Zone di rifunzionalizzazione produttiva.
- 7 - **Le Zone Omogenee E** sono articolate in:
 - E** Zone agricole;
 - E1** Zone agricole di frangia;
 - E2** Zone destinate ai Capisaldi turistici;
 - E3** Zone destinate ai Parchi delle Acque;
 - E4** Zone costituite da piccoli appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani;
 - E5** Zone destinate a campeggio.
- 8 - **Le Zone Omogenee F** sono articolate in:
 - F** Zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale;
 - F1** Zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale nel territorio aperto;
 - F2** Zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale nel Piano Strutturale escluse dalla pianificazione del 1° Regolamento Urbanistico.

Art. 13 - Disciplina delle Invarianti Strutturali

- 1 - Al fine di mantenere e salvaguardare i caratteri, gli elementi identitari e i livelli prestazionali di "Invarianti", come individuate e riconosciute nelle Tavole P04 del Piano Strutturale, è vietato qualunque intervento che riduca in modo irreversibile e anche in minima parte gli elementi di invarianza riconosciuti.
- 2 - Ogni intervento o uso previsto dal presente Regolamento Urbanistico deve perseguire il mantenimento e il miglioramento dei caratteri e dei livelli prestazionali delle risorse individuate quali Invarianti Strutturali.

Art. 14 - Regolamento Edilizio ed elaborati richiesti per gli interventi

- 1 - Entro dodici mesi dall'approvazione del Regolamento Urbanistico dovrà essere adeguato il Regolamento Edilizio.
- 2 - Gli elaborati richiesti per ciascuna modalità di intervento (interventi soggetti a Permesso di Costruire; interventi soggetti a SCIA; interventi soggetti a Piani Attuativi) saranno indicati nel Regolamento Edilizio.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione

- 1 - Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle considerate tali dall'Art. 37 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005.
- 2 - Nei casi in cui l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere sono stabilite da specifici atti.

Art. 16 - Criteri per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e edilizi del territorio

- 1 - Gli interventi che comportano trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi devono essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" tenendo conto delle successive e sopravvenute

modifiche e integrazioni derivanti da leggi nazionali e regionali nonché di quanto previsto all'Art. 19 delle presenti N.T.A.

- 2 - Nelle aree di trasformazione residenziale l'Amministrazione Comunale può, in fase di convenzione del Piano attuativo, concordare con i soggetti attuatori l'inserimento di una quota di alloggi a canone agevolato. Eventuali aree per edilizia economica e popolare o convenzionata sono da individuarsi all'interno di dette aree di trasformazione.
- 3 - Nelle aree di trasformazione residenziale l'Amministrazione Comunale può, in fase di convenzione del Piano Attuativo, inserire limiti alle dimensioni minime degli alloggi.

Art. 17 - Aree permeabili

- 1 - La realizzazione di nuovi edifici e le ricostruzioni devono sempre garantire superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.
- 2 - Negli interventi di ampliamento o in altri interventi che comunque prevedano ulteriore impermeabilizzazione del suolo non è consentito ridurre la superficie permeabile degli spazi scoperti di pertinenza al di sotto della percentuale di cui al comma 1.

Art. 18 - Criteri relativi agli standards

- 1 - Tutte le aree e le attrezzature pubbliche o private, ivi comprese quelle religiose, sono considerate standards se ne è garantito l'uso pubblico, anche se di proprietà privata, realizzate o gestite da privati.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale dimensiona la dotazione di standard ai sensi del D.M. 1444/68.
- 3 - Ove non indicate dalle presenti N.T.A. o sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" le dotazioni di aree da destinare a standard richieste per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del carico urbanistico non devono essere inferiori agli standard qualitativi minimi indicati dal Piano Strutturale rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
 - **Residenza:** il Regolamento Urbanistico dimensiona la dotazione di aree relative all'istruzione di base, alle attrezzature di interesse collettivo, al verde attrezzato e ai parcheggi maggiorandoli secondo gli standard qualitativi minimi indicati nel Piano Strutturale;
 - **Attività produttive:** la dotazione di aree da destinare ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi non può essere inferiore al 10% della Sf ovvero a 10 mq./100 mq. dell'intera superficie destinata a tali insediamenti con esclusione delle sedi viarie;
 - **Attività commerciali e direzionali:** la superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore a:
 - 80 mq./100 mq. di SIp di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
 - nelle zone A e B, ai sensi del DM 1444/68 tali dotazioni di standard possono essere ridotte del 50%.
- 4 - Per gli interventi nelle zone A che comportano cambio di destinazione d'uso esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e senza interventi di ampliamento non è richiesta la dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti.
- 5 - Negli interventi di recupero soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato (PUC) come definito dall'Art. 7.1 delle presenti N.T.A., è consentita la monetizzazione degli standard per urbanizzazioni primarie quando venga accertata l'impossibilità di reperire le quantità necessarie all'interno delle aree di intervento.

Art. 19 - Criteri relativi all'uso di fonti energetiche rinnovabili

- 1 - Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici favorendo e promuovendo anche l'uso di fonti energetiche rinnovabili dovrà essere garantita la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio.
- 2 - Secondo il D. Lgs. 387/2003 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili" gli impianti da fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dagli strumenti urbanistici.

- 3 - Nell'ubicazione di aree per la produzione di energia elettrica si dovrà tenere conto dell'individuazione delle aree non idonee, individuate dalla Regione Toscana relativamente alle seguenti tipologie:
- a) - impianti eolici (Allegato 1 alla Scheda A.3 del PAER);
 - b) - biomasse (Allegato 2 alla Scheda A.3 del PAER);
 - c) - impianti fotovoltaici a terra (Allegato A alla L.R. 11/2011 e Allegato 3 alla Scheda A.3 del PAER).

4 - **Relativamente agli impianti fotovoltaici a terra**

Sono da tenere presenti le perimetrazioni definite dalla Provincia di Prato ai sensi dell'Art. 7 della L.R. 11/2011 relativamente alle zone all'interno dei coni visivi e panoramici, aree agricole di pregio e aree DOP e IGP.

Per l'inserimento di tali impianti in aree diverse da quelle individuate come "Aree non idonee", di cui agli allegati citati al comma 3 punto c) del presente articolo, sono da tenere presenti i criteri e le modalità di cui all'allegato "A" alla DCRT n. 15 del 11/02/2013. Tali criteri costituiscono parametri qualitativi a cui fare riferimento sia in fase di progettazione che in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati.

Ai fini della valutazione di compatibilità dei progetti il corretto inserimento dovrà prevedere:

- il ricorso a criteri progettuali volti ad ottenere il minor consumo del territorio sfruttando al meglio le risorse energetiche disponibili;
- il riutilizzo di aree già degradate (così come definite dall'Allegato A alla L.R. 11/2011) tra cui aree industriali, cave, discariche, siti contaminati;
- una progettazione legata alle specificità dell'area in cui viene realizzato l'intervento;
- la ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali e componenti tecnologiche innovative.

Tenendo presente i criteri di inserimento e le misure di mitigazione indicate per ciascun elemento nell'allegato "A" alla DCRT n. 15/2013, i principali aspetti che potrebbero avere un impatto significativo sull'ambiente e sul paesaggio e che quindi dovranno essere presi in considerazione per il corretto inserimento sul territorio, sono costituiti da:

- idrogeomorfologia
- localizzazione e tipologia distributiva
- condizioni di interferenza visiva
- schermature
- caratteristiche costruttive
- sistemazioni del suolo e vegetazione
- viabilità e infrastrutture.

In ogni caso sarà opportuno:

- limitare l'interferenza visiva degli impianti considerando i punti di vista prioritari della porzione di territorio da cui l'impianto è chiaramente visibile;
- limitare e impedire l'alterazione del valore panoramico del sito oggetto dell'installazione ossia del quadro dei centri abitati e delle principali emergenze storiche, architettoniche, naturalistiche e dei punti di vista panoramici da cui l'impianto è chiaramente visibile;
- ridurre gli effetti visivi negativi dovuti all'addensamento di impianti dai punti di vista più sensibili, in particolare dai limitrofi centri abitati.

Rispetto alla tabella di cui all'Allegato A alla L.R. 11/2011, per la collocazione di impianti fotovoltaici a terra sono idonee (all'interno delle varie tipologie di aree non idonee e in relazione alla potenza dell'impianto):

- le "aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato prive di valore storico-architettonico" ovvero le Aree della Produzione **P** (Art. 28.5 delle presenti N.T.A.), le Aree del Terziario **T** (Art. 28.3 delle presenti N.T.A.), aree di pertinenza dell'edificato eventualmente da individuare;
- le "aree degradate" cioè cave dismesse e non ripristinate;
- impianti connessi all'attività agricola, svolte da imprenditori agricoli purché siano inseriti con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privi di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW.

5 - **Impianti solari termici, fotovoltaici e microeolici per l'autoconsumo**

Tenendo presente che l'ottemperanza ai criteri e alle modalità relative a impianti di energia rinnovabile costituisce l'elemento fondamentale a cui le strutture tecniche comunali faranno riferimento in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati di loro competenza, negli

edifici esistenti l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo sarà realizzata come di seguito riportato.

L'installazione dovrà essere integrata nella copertura degli edifici adottando soluzioni tecniche e progettuali tali da rendere minimo l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica nei seguenti casi:

- all'interno dei centri storici (zone omogenee "A" ai sensi del DM 1444/68) comprendendo anche quelle parti con uno stretto rapporto visivo e di continuità con i centri storici stessi;
- negli edifici di cui all'Allegato A *"Edifici schedati ex L. 59/80 e successiva integrazione - Aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (L. 1089/39 - D. Lgs. 42/2004)"* del presente Regolamento Urbanistico;
- negli edifici di cui all'Allegato B *"Elenco immobili di carattere storico, architettonico, documentale meritevoli di tutela"* del presente Regolamento Urbanistico;
- negli edifici nel territorio aperto, come individuato nelle Tavv. "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

Negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi, appartenenti a tessuti più recenti comunque esterni alle zone omogenee "A", l'installazione dovrà essere eseguita con tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino, comunque, una soluzione architettonica ottimale.

In tutti i casi i pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata inserendosi convenientemente nella composizione architettonica e formale degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione. I serbatoi di accumulo annessi agli impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio. E' fatto divieto di impiegare modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro nonché orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro. Per quanto riguarda i pannelli di nuova generazione con serbatoio integrato questi sono ammessi esclusivamente negli insediamenti appartenenti a tessuti più recenti esterni alle zone omogenee "A" e comunque previa valutazione delle condizioni di interferenza visiva rispetto alle parti del territorio sottoposti a tutela (centri storici, edifici di cui agli Allegati A e B, territorio aperto).

Qualora ci sia la possibilità dell'installazione a terra, all'interno dei resedi di pertinenza, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto (come definiti dalla normativa vigente in materia), dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico prevedendo soluzioni in grado di armonizzarne l'impatto visivo, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nel contesto circostante.

È sempre ammessa l'installazione come copertura di pensiline per posti auto e come integrazione di strutture di arredo urbano.

Il D. Lgs. 28/2011 *"Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE"*, costituisce la normativa nazionale di riferimento nel caso di edifici di nuova edificazione ¹ o di interventi che comportano ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti ². In tal caso i progetti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'Allegato 3 dello stesso Decreto. Nelle zone "A" di cui al D.M. 1444/68, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50%. L'inosservanza di tale obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio. Tali disposizioni non si applicano agli edifici vincolati ai sensi della parte seconda (beni culturali) e dell'Art. 136 comma 1 lettere b) e c) (Beni paesaggistici) del D. Lgs. 42/2004 nonché agli edifici di cui agli Allegati A *"Edifici schedati ex L. 59/80 e successiva integrazione - Aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (L. 1089/39 - D. Lgs. 42/2004)"* e B *"Elenco immobili di carattere storico, architettonico, documentale meritevoli di tutela"* del presente Regolamento Urbanistico qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Viene ritenuta, di norma, possibile l'installazione di mini pale eoliche (microeolico) all'interno delle aree per attrezzature di interesse generale (siano Aree di Servizio di uso pubblico ai sensi dell'Art. 28.8 delle presenti norme o aree private), delle Aree della Produzione (ai sensi dell'Art. 28.5 delle presenti norme) delle Aree Verdi di uso pubblico (ai sensi dell'Art. 28.7 delle presenti norme).

¹ «edificio di nuova costruzione»: edificio per il quale la richiesta del pertinente titolo edilizio, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

² «edificio esistente»: edificio avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro o soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria.

- 6 - Allo scopo di salvaguardare i centri storici e quelle parti con uno stretto rapporto visivo e di continuità con i centri storici stessi, l'Amministrazione comunale può individuare, all'interno delle *aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico* e delle *aree di pertinenza dell'edificato prive di valore storico-architettonico* zone ad hoc per impianti di interesse pubblico da convenzionare per quote con i privati interessati.
- 7 - Ai sensi dell'Art. 146 della L.R. 1/2005 e del DPGR 2R/2007, al fine di incentivare l'edilizia sostenibile realizzata secondo le linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche della Regione Toscana, si possono applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%. Tenendo presente che ai sensi dell'Art. 146 comma 2 della L.R. 1/2005, nella definizione di SUL, di cui all'Art. 23 comma 6 delle presenti N.T.A., non sono computati il maggior spessore (superiore a cm. 30) delle murature esterne e dei solai necessari al conseguimento di ottimali standards di isolamento termico e acustico ne' i maggiori volumi e/o superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità.

Art. 20 - Parcheggi privati

- 1 - Oltre alle aree destinate a parcheggio pubblico ai sensi del DM 1444/68, nelle nuove costruzioni, dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura di cui ai commi successivi.
- 2 - Ai sensi della L. 122/89 dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso e comunque per la residenza in misura non inferiore ad un posto auto ogni unità abitativa.
- 3 - Per i parcheggi relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto dal DPGR 15R/2009 con le seguenti precisazioni:
 - a) - **esercizi di vicinato:**
 - i parcheggi di cui alla L. 122/89 (sosta stanziale) dovranno essere maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
 - sosta di relazione: mq. 1 per ogni mq. di superficie utile di vendita;
 - ai sensi dell'Art 28 comma 2 del DPGR 15R/2009, sono esonerati dalla realizzazione dei parcheggi per la sosta di relazione all'interno delle Zone omogenee A, all'interno delle Zone omogenee B tale quantità può essere ridotta del 50%;
 - i parcheggi per la sosta stanziale (L. 122/89) possono essere reperiti anche su aree pubbliche qualora disponibili ad esclusione delle carreggiate stradali;
 - b) - **esercizi di media distribuzione:**
 - i parcheggi di cui alla L. 122/89 (sosta stanziale) dovranno essere maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
 - sosta di relazione: mq. 1,5 per ogni mq. di superficie utile di vendita. Per servizi complementari aperti al pubblico mq. 1 per ogni mq. di superficie utile;
 - ai sensi dell'Art 28 comma 2 del DPGR 15R/2009, all'interno delle Zone omogenee B i parcheggi per la sosta di relazione possono essere ridotti del 50%;
 - i parcheggi per la sosta stanziale (L. 122/89) devono essere realizzati su aree private;
 - fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale, i parcheggi devono essere alberati con specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.
- 4 - In caso di ampliamento di strutture commerciali esistenti, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.
- 4.1 - *Ai fine del calcolo del volume su edifici a destinazione commerciale Tc, si applica il parametro dell'altezza virtuale dell'unità immobiliare di cui all'Art.23 comma 11 e 17 delle presenti N.T.A. (Osservazione Ufficio).*
- 5 - I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati, sia nel caso di esercizi di vicinato che di media distribuzione, su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici, nell'area di pertinenza degli stessi, in altre aree o edifici a condizione che:
 - ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi;
 - siano collocati ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
- 6 - Le aree destinate a parcheggio:

- potranno essere computate totalmente o parzialmente come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
 - potranno essere alberate;
 - potranno essere realizzate, nei parcheggi a raso, coperture dei posti auto purché con strutture leggere e prive di pareti laterali; sulla copertura potrà essere prevista l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.
- 7 - Fatte salve le indicazioni e/o prescrizioni relative alla Fattibilità geologica, idraulica e sismica, è possibile collocare i parcheggi privati in piani interrati **al di sotto degli edifici o nei resedi di pertinenza per una superficie massima di mq. 35 per unità immobiliare escludendo tale superficie dal computo della SUL. Per parcheggi situati al di sotto degli edifici** il perimetro del parcheggio potrà eccedere dal perimetro ~~dell'~~**di ogni** edificio tenendo comunque presente che ~~nella realizzazione di nuovi edifici e nelle ricostruzioni~~ dovrà sempre essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. ~~e quindi~~ **Non è consentito in nessun caso** ridurre la superficie permeabile degli spazi scoperti di pertinenza al di sotto di tale percentuale.

Art. 21 - Aree di rispetto

1 - Aree di rispetto stradale

Le fasce di rispetto delle strade al di fuori dei perimetri dei centri abitati (ai sensi del Codice della Strada) sono quelle previste all'Art 16 del Codice della Strada (D. Lgs. 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni) ed all'Art 26 del relativo Regolamento d'attuazione per le diverse categorie di strade.

L'edificazione è consentita, ove prevista dalle presenti N.T.A., con il rispetto delle distanze (per le diverse categorie) di cui al comma 3 del Regolamento d'attuazione del codice della strada.

Per gli edifici preesistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

2 - Area di rispetto cimiteriale

Ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al Regio Decreto 1265/34 come modificato dall'Art. 28 della L. 166/2002 è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dalla Tav. QC24 "Vincoli" del Regolamento Urbanistico.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso. Sono quindi ammessi, se non in contrasto con gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo 4 nonché alla Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti con la percentuale massima del 10% del volume esistente;
- cambio di destinazione d'uso.

3 - Aree di rispetto lungo i corsi d'acqua

Ferme restando le disposizioni di cui al RD 523/1904 ed al Regolamento Provinciale in materia di Demanio Idrico, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di pertinenza idraulica di larghezza minima pari a 10 metri a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acque arginati e a partire dal ciglio di sponda per quelli non incanalati. Questa fascia di pertinenza idraulica, che si riferisce anche ai corsi d'acqua intubati, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

All'interno della fascia di pertinenza idraulica che comprende anche le sponde interne e l'alveo:

- per la larghezza di ml. 4, misurata dal ciglio di sponda ovvero, ove presente, dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua o della relativa opera di difesa, è vietata qualsiasi attività che comporti scavi, movimento di terreno e realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi genere; sono altresì vietate, le piantagioni di alberi e siepi e l'infissione di pali;
- nella fascia ricompresa fra i ml. 4 e i ml. 10 come sopra misurata, è ammessa la realizzazione di opere amovibili, piantagioni, pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione dei suoli. Qualora sia dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione in aree esterne alle fasce di pertinenza idraulica, è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali ad edifici esistenti, quali opere accessorie ad impianti tecnologici, opere di abbattimento delle barriere architettoniche e in genere opere necessarie per adeguamenti a disposizioni normative vigenti, purché l'intervento sia realizzato in condizioni di sicurezza idraulica, senza un significativo aggravio

delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini e senza che sia pregiudicata l'accessibilità agli alvei, sponde e difese. E' espressamente vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di edifici esistenti;

- relativamente al patrimonio edilizio esistente al momento della dichiarazione di pubblicità delle acque e ricadente, anche in parte, nelle aree di pertinenza idraulica, sono autorizzabili i seguenti interventi:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza demolizioni e successive ricostruzioni di porzioni di edificio;

- interventi che comportano trasformazioni edilizie senza aumento di superficie coperta, a condizione che siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e/o con eventuale contestuale realizzazione di interventi per la riduzione del rischio idraulico, senza un significativo aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini;

- è vietata qualunque trasformazione, manomissione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

4 - **Aree di rispetto Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica**

Vale quanto indicato all'Art. 45.7 delle presenti N.T.A.

Art. 21.1 - Aree archeologiche

1 - All'interno del territorio comunale sono presenti siti archeologici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e aree classificate di interesse archeologico evidenziate nella "Carta Archeologica della Provincia di Prato" che costituisce parte integrante del Quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico.

2 - Sono soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 le seguenti aree:

- Tomba Montefortini a Comeana;

- Tomba Boschetti a Comeana;

- Necropoli etrusca di Prato Rosello;

- Strutture murarie di epoca etrusca lungo Via Giovanni XXIII ad Artimino;

- Edificio sacro nei pressi della Villa Medicea di Artimino;

- Inseppimento etrusco di Pietramarina;

3 - I siti soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sono evidenziati nella Tav. QC24 "Vincoli" del Regolamento Urbanistico.

4 - Nelle aree di cui al precedente comma 2 sono consentiti unicamente interventi finalizzati a studio e/o approfondimenti conoscitivi eseguiti o comunque interventi autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

5 - Nelle aree di interesse archeologico classificate a rischio archeologico, onde tutelare i beni di interesse storico archeologico comprensivi delle presenze accertate e delle aree limitrofe suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale dovranno essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana ed eseguiti secondo le disposizioni da essa impartite e sotto il suo diretto controllo.

TITOLO 6 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Art. 22 - Termini specifici

1 - **Strutture leggere:** si definiscono tali quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma realizzate con materiali "leggeri" ed ecosostenibili destinate ad un uso accessorio e/o di supporto alle diverse attività. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo) devono essere tali da garantirne una facile rimozione nonché il ripristino dello stato originario dei suoli.

L'ancoraggio al suolo deve essere di minimo impatto e coerente con la normativa antisismica. Sono ammessi plinti, pali, puntoni.

2 - **Volumi secondari:** ai sensi dell'Art. 79, comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, si intendono quei volumi facenti parte di un medesimo organismo edilizio con funzioni accessorie e/o pertinenziali

dell'edificio principale e che non hanno caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzati.

- 3 - **Area di pertinenza delle costruzioni:** si intendono gli areali sedi fisiche degli edifici e a questi legati da rapporto di reciprocità vale a dire terreno asservito agli edifici o al fabbricato principale nel caso di edifici rurale.
- 4 - **Galleria di uso pubblico:** una superficie a piano terreno e/o a livello stradale prospettante direttamente sulle pubbliche vie o spazi pubblici e che presupponga il passaggio o la sosta ad uso pubblico.

Art. 23 - Parametri urbanistici ed edilizi

- 1 - Le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono completate dai seguenti parametri atti ad individuare le quantità edificabili. Il calcolo e le definizioni dei parametri come di seguito riportati si applica a tutti gli interventi del presente Regolamento Urbanistico ad esclusione di quelli in itinere che utilizzano parametri diversi e la cui definizione fa riferimento agli strumenti urbanistici ed edilizi precedenti.

I parametri di cui ai commi successivi del presente Articolo sono adeguati al Regolamento Regionale DPGR 64/R 2013 in applicazione dell'Art. 32 del Regolamento stesso.

Come consentito dall'Art. 31 del succitato Regolamento e tenendo conto di peculiarità morfologiche del territorio comunale, per le seguenti definizioni:

- superficie coperta (Sc);
- superficie utile lorda (SUL);
- altezza massima (H max).

Le presenti N.T.A. introducono modifiche e prescrizioni dimensionali che non comportano incremento di carico urbanistico né applicazione differenziata tra nuove edificazioni e interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per tutti i parametri non definiti nelle presenti N.T.A. si assumono le definizioni del suddetto Regolamento Regionale.

- 2 - **Superficie territoriale (St)**

Si definisce "superficie territoriale" la superficie complessiva, misurata in mq., delle aree soggette ad un piano attuativo o ad intervento unitario subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale è comprensiva di tutte le superfici fondiarie destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici, ancorché già esistenti.

Salvo diversa specifica indicazione la superficie territoriale (**St**) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al Dlgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

- 3 - **Superficie fondiaria (Sf)**

Si definisce "superficie fondiaria" la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

La superficie fondiaria è costituita dalla parte residua della superficie territoriale una volta detratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- 4 - **Superficie coperta (Sc)**

Si definisce "superficie coperta" 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.

a) - sono compresi nel computo della superficie coperta le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio;

b) - sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- b1) - i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiori a ml. 2,00;
- b2) - gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml. 2,00;
- b3) - 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;
- b4) - le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- b5) - le scale di sicurezza poste all'esterno dell'involucro edilizio purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- b6) - i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate da norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

- b7) - le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico edilizia;
- c) - sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le normative vigenti consentono di derogare 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:
 - c1) - lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
 - c2) - i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici;
 - c3) - le serre solari come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

5 - **Rapporto di copertura (Rc)**

Si definisce "rapporto di copertura" la proporzione espressa in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

6 - **Superficie Utile Lorda (SUL)**

Si definisce "superficie utile lorda" la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al punto a) e con l'esclusione degli elementi di cui ai punti b), c), d), e) del presente comma:

- a) - nel computo della superficie utile lorda sono compresi:
 - a1) - gli elementi verticali del fabbricato quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
 - a2) - le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda 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;
 - a3) - i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda di tali vani è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
 - a4) - 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 si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
 - a5) - i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - a6) - i piani o locali sottotetto diversi da quelli al punto a5), per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a m. 1,80, ancorché non delimitate da muri ed una altezza media superiore uguale a ml. 2,40;
 - a7) - ogni altra superficie non esclusa ai sensi dei punti b), c), d), e) del presente comma;
- b) - dal computo della superficie utile lorda sono esclusi:
 - b1) - 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 si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
 - b2) - i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b3) - le terrazze prive di copertura;
 - b4) - 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;
 - b5) - le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - b6) - le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate o con superficie

- seminterrata superiore al 50%, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree del territorio aperto (aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola – aree di rilevante interesse paesistico – aree soggette a disciplina particolare) come evidenziate nelle Tavole A – B – C D del presente Regolamento Urbanistico, 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 solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La superficie massima detraibile è pari a mq. 35 per ogni unità immobiliare;
- b7) - le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera b6), 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 solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La superficie massima detraibile è pari a mq. 35 per ogni unità immobiliare;
- b8) - le cantine, nonché in generale i locali interrati o con superficie seminterrata superiore al 50% non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,60 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata sono esclusi dal computo della superficie utile lorda i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta non superiore a ml 2,60 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- b9) - i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- c) - dal computo della superficie utile lorda sono altresì esclusi:
- c1) - 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;
- c2) - 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;
- c3) - i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- c4) - le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- c5) - 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;
- c6) - i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui al punto a5), per le porzioni aventi altezza interna netta non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- c7) - gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- c8) - le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- c9) - i volumi tecnici diversi da quelli di cui al punto b9);
- c10) - le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- c11) - i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- c12) - 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;
- c13) - 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;
- c14) - le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

- d) - sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, le normative vigenti consentono di derogare, 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:
 - d1) - lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i cm 30;
 - d2) - 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;
 - d3) - le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- e) - limitatamente alla destinazione d'uso commerciale, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda, a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta:
 - e1) - le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - e2) - 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 non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime definite dalle normative vigenti.

7 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per l'applicazione del D.M. 1444/68 e/o di altre norme statali/regionali sovraordinate la Slp è assimilata alla SUL come definita al comma 6 per presente Articolo.

8 - Superficie utile (Su)

Misura in mq. la somma di tutte le superfici interne pavimentate di ciascuna unità immobiliare al netto dei muri interni e perimetrali, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, porzioni di locali con altezza interna netta inferiore a ml. 1,80.

9 - Volume lordo (Vl)

Si definisce "volume lordo" dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo delimitata:

- nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al loro di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

E' esclusa dal computo del volume lordo la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

10 - Volume (V)

- a) - si definisce "volume" dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale;
- b) - nel computo del volume realizzabile vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo;
- c) - all'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento;
- d) - sono esclusi dal computo del volume tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le normative vigenti consentono di derogare, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

11 - Volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui)

Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare è utilizzato come parametro di riferimento ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza interna netta.

11.1- Volume virtuale dell'edificio (Vve)

Si definisce "volume virtuale dell'edificio" la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hv) oppure per l'altezza massima (H max) se inferiore.

12 - Aree permeabili

Sono le aree che consentono il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo, e pertanto quelle non coperte da edifici, né in elevazione né sotterranei e non pavimentate o bitumate con esclusione di quelle pavimentate con autobloccanti posate su massicciata, sabbia o terra a condizione che ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili e non si tratti di corsie di percorrenza o spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

13 - Rapporto di permeabilità (Rp)

Si definisce "rapporto di permeabilità" la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza e la superficie fondiaria.

Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza;
- ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;
- non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

14 - Altezza massima (Hmax)

Si definisce "altezzamassima" dei fabbricati la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio. Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro tra l'intradosso della copertura più alta col piano della facciata sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana.

Nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale l'altezza dell'edificio sarà ottenuta riportando l'andamento della falda di copertura più elevata fino all'intersezione col piano di facciata.

Per i fabbricati produttivi l'altezza sarà computata con riferimento al piano di posa della struttura principale.

Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici e i parapetti posti a delimitare coperture piane praticabili.

Si assumerà come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea di incontro di ogni facciata con il marciapiede a protezione del fabbricato nel caso che questo disti più di ml. 5,00 dal retro marciapiede stradale;
- la quota del retro marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di ml. 5,00. Nel caso di strada in pendenza la quota sarà quella media nel tratto di strada posto in corrispondenza dell'edificio;
- le linee di incontro della costruzione con il terreno considerato allo stato naturale quando non esista il marciapiede suddetto.

Se l'area su cui insiste l'edificio presenta una pendenza media superiore al 10% si consideracome

linea del terreno quella di progetto anziché quella naturale.

In ambiti a pericolosità idraulica elevata o molto elevata viene indicata come riferimento alla base una quota sopraelevata comunque non superiore alla quota del battente idraulico calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

L'altezza dei nuovi fabbricati non potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti N.T.A. misurata da riferimento alla base dei fabbricati stessi e dovrà rispettare le norme vigenti per le costruzioni in zone sismiche.

Nel caso di coperture a falda e locali all'ultimo piano con copertura inclinata l'altezza per il calcolo del volume va riferita all'altezza media dei locali suddetti sempre che si tratti di locali abitabili: comunque le falde della copertura inclinata non dovranno superare una pendenza del 30%.

Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% dovrà essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima la maggiore altezza raggiunta al colmo della falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

15 - **Altezza interna netta(Hin)**

Si definisce "altezza interna netta" di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dal presente Articolo comma 10 a), per il calcolo del volume del piano sottostante una copertura inclinata.

Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta:

- a) - il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) - il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti.

16 - **Altezza interna lorda (Hil)**

Si definisce "altezza interna lorda" di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio ed il piano finito del locale sovrastante, in caso di interpiano, o l'estradosso della struttura sovrastante, in caso di copertura.

Non rileva ai fini del computo dell'altezza interna lorda il maggiore spessore dei solai siano essi di interpiano o di copertura eccedenti i cm 30.

Nel caso di copertura inclinata l'altezza interna lorda è determinata come media ponderata delle altezze rilevate o previste dal progetto. L'altezza interna lorda minima è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura ed il filo esterno della parete perimetrale.

17 - **Altezza virtuale(Hv)**

Si definisce "altezza virtuale" la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare, da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale.

Essa è fissata nella misura di:

- ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate;
- ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

Art. 24 - Distanze

1 - **Distanza minima dai confini**

Si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete dell'edificio più vicina al confine e il confine stesso.

Sono compresi i corpi aggettanti di ogni genere (balconi,ballatoi, scale esterne aperte, etc.), con esclusione di pensiline, tettoie ed altri elementi asbalzo (con funzione ornamentale o di copertura, con aggetto ≤ 2,00 ml).

Negli interventi di nuova costruzione, addizioni volumetriche, addizioni funzionali, interventipertinenziali, le pareti finestrate devono distare almeno 5,00 ml dal confine e comunque nelrispetto delle disposizioni dell'Art.9 D.M.1444/68.

La distanza tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti non dovrà essere inferiore a ml. 10,00.

Costruzione di fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà:

- per le nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti è consentita l'edificazione sulconfine del lotto con pareti dotate di sole luci come da Art.901 c.c.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti obbligatori prescritti negli specifici interventi.

2 - **Distanza tra gli edifici**

Si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente le pareti degli edifici che si fronteggiano. Elementi accessori quali logge, porticati, terrazze non costituiscono elementi di unione di due o più edifici.

In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze minime, anche in relazione alle altezze, stabilite dalle normative vigenti per le costruzioni in zone sismiche.

Non vengono considerate al fine della valutazione del distacco tra fabbricati su fondi o lotti confinanti le costruzioni esistenti di altezza non superiore a ml. 2,50 e destinate ad usi accessori (garage, ripostigli, centrali tecniche, ecc.).

Non sono altresì da considerare: tettoie e pergolati non computati agli effetti del calcolo della superficie coperta e del volume.

3 - **Distanze dal filo stradale**

Si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerata ai fini del computo del volume, con la sede stradale (comprendente questa l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate).

Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello fra la strada e il piano terra del fabbricato.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere rispettate le prescrizioni e le fasce di rispetto previste dal Codice della strada.

4 - **Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione valgono le disposizioni dell'Art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 aggiornato il 14/09/2020. (Adeguamento D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)**

SEZIONE TERZA: DISCIPLINA GENERALE PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

TITOLO 7 - REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI

CAPO I - INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO

Art. 25 - Disposizioni generali

- 1 - Il presente Capo detta disposizioni generali relativamente agli interventi nelle aree del territorio aperto che riguardano in tutto o in parte i seguenti Sottosistemi e Ambiti del Piano Strutturale:
 - S1 - Sottosistema Seano;
 - Ambito 1b - le aree di sponda dell'Ombrone;
 - Ambito 1c - le aree aperte di frangia;
 - S2 - Sottosistema Comeana;
 - Ambito 2b - le aree di sponda dell'Ombrone;
 - Ambito 2c - l'area agro-urbana Lombarda-Loretino;
 - Ambito 2d - le aree agricole residuali;
 - S3 - Sottosistema Artimino;
 - Ambito 3a - le Acropoli storiche: Villa La Ferdinanda - Borgo di Artimino;
 - Ambito 3b - le aree agricole;
 - Ambito 3c - i boschi del Barco Reale;
 - S4 - Sottosistema Poggio alla Malva;
 - Ambito 4a - l'insediamento di Poggio alla Malva;
 - Ambito 4b - il Barchetto della Pineta;
 - Ambito 4c - le aree agricole;
 - S5 - Sottosistema Montalgeto-Le Ginestre-Pinone;
 - Ambito 5a, 5a.1, 5a.2 - Montalgeto-Le Ginestre-Fornia-Verghereto;
 - Ambito 5b - Riviera di Pietramarina - Pinone;
 - Ambito 5c - i boschi del Barco;
 - Ambito 5d - Montalbano;
 - S6 - Sottosistema Pietramarina-La Cupola;
 - Ambito 6a, 6a.1 - i boschi di Pietramarina-la Cupola;
 - Ambito 6b - l'area di Pietramarina;
 - S7 - Sottosistema Bacchereto;
 - Ambito 7b - le aree agricole;
 - S8 - Sottosistema Capezzana;
 - Ambito 8b - le aree agricole;
 - Ambito 8c - l'area agricolo-paesistica di Poggio Castellare;
 - S9 - Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;
 - Ambito 9c - le aree aperte interstiziali;
 - Ambito 9d - le aree agricole;
 - Ambito 9e - le aree agricolo-paesistiche del Montalbiolo e Poggio dei Colli.
- 2 - Il riferimento sono le Tavole A, B, C, D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto", in scala 1:5.000, del Regolamento Urbanistico. Gli edifici di interesse storico-architettonico-documentale sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e gli edifici di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. sono evidenziati nelle stesse Tavole da specifica retinatura.
- 2.1 - Per le aree agricole interstiziali, marginali, di frangia alle quali il Regolamento Urbanistico attribuisce una funzione primaria di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto, onde consentirne una lettura di maggiore dettaglio, costituiscono ulteriore riferimento le Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000 nelle quali le aree stesse sono evidenziate mediante specifica retinatura e sigla V6".
- 3 - Il Regolamento Urbanistico distingue:
 - Aree soggette all'applicazione del Titolo IV - Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 secondo l'articolazione, individuata sulla base della Tavola P11 del Piano Strutturale, in aree a esclusiva funzione agricola, aree a prevalente funzione agricola e aree di rilevante interesse paesistico;
 - Aree soggette a Disciplina Particolare.

- 4 - Gli interventi ricadenti in:
 - Aree soggette all'applicazione della disciplina del territorio rurale ai sensi della L.R. 1/2005 sono disciplinate agli Articoli 25 e seguenti delle presenti N.T.A.;
 - Aree soggette a Disciplina Particolare sono disciplinate agli Articoli 26 e seguenti delle presenti N.T.A.
- 5 - Le Aree soggette a Disciplina Particolare, di cui al precedente comma 4, sono aree interessate da interventi di riqualificazione e di formazione di poli turistico-ricettivi, culturali e per il tempo libero individuate con l'obiettivo della fruizione e valorizzazione turistica del territorio e degli insediamenti rurali nel territorio aperto.
- 6 - Tutti gli interventi devono attenersi:
 - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.;
 - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.
 - alle indicazioni e prescrizioni di cui alla "Guida per gli interventi nel territorio aperto" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 7 - Tutti gli interventi devono essere realizzati in coerenza con obiettivi, indirizzi programmatici, azioni, statuto e specifiche prescrizioni del Piano Strutturale nonché tenendo conto dei caratteri urbanistici, architettonici e paesistici del contesto circostante. Nell'applicazione delle categorie d'intervento deve essere tenuto conto di quanto indicato al Titolo 4 delle presenti N.T.A.
- 8 - Tutti gli interventi devono essere realizzati tenendo conto dell'Art. 3.1 "Valore prescrittivo degli elaborati del Regolamento Urbanistico" delle presenti N.T.A.
- 9 - Ove previsto, dalle presenti N.T.A. è ammessa la realizzazione e/o l'integrazione di viabilità meccanizzata, pedonale e ciclabile.
- 10 - In tutte le aree del territorio aperto è vietato:
 - il deposito, anche temporaneo, di materiali non destinati all'ordinaria coltivazione dei fondi agricoli;
 - le discariche;
 - il parcheggio di roulotte e camper al di fuori delle aree specificamente destinate;
 - l'attivazione di cave.
- 11 - Devono essere assoggettati a parere della Commissione Edilizia, al di là del titolo abilitativo al quale sono sottoposti:
 - gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale (Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A.) nel caso di:
 - cambio di destinazione d'uso con opere;
 - modificazione dell'aspetto esteriore e delle facciate;
 - interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10.2 comma 3.1 delle presenti N.T.A.;
 - i progetti sottoposti a Progetto Unitario Convenzionato come definito all'Art. 7.1 delle presenti N.T.A.;
 - i progetti relativi all'installazione di impianti di cui al successivo comma 16;
 - gli interventi di nuova edificazione anche realizzati con strutture leggere (Art. 22 comma 1) che comportano rilevanti modificazioni dei suoli;
 - eventuali altri interventi quando specificamente indicato dalle presenti N.T.A.
 L'Amministrazione Comunale può valutare di sottoporre al parere della Commissione Edilizia altri specifici interventi sulla base della complessità e/o importanza dei progetti.
- 12 - Per le aree soggette a vincolo archeologico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e per le aree classificate a rischio archeologico vale quanto indicato all'Art. 21.1 delle presenti norme.
- 13 - Devono essere salvaguardate le specie arboree, arbustive ed erbacee meritevoli di protezione di cui all'Art. 13.1 comma 6 delle norme del Piano Strutturale, le piante, i filari, le siepi e le alberature campestri di cui alla Tav. QC31 "Carta degli elementi di rilevanza naturalistica e giardini storici", all'elenco "Formazioni lineari non culturali" e alle Schede relative al censimento delle piante monumentali del Piano Strutturale.
- 14 - Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e, in caso di morte e deperimento, reintegrato. Sono fatte salve le modificazioni colturali la cui scelta compete unicamente all'Imprenditore Agricolo.

Eventuale e motivato abbattimento di alberi monumentali dovrà essere autorizzato dall'Ufficio comunale competente che potrà stabilire le modalità di reimpianto. Tra le specie prescelte per il reimpianto devono essere privilegiate quelle coerenti con il contesto ecologico locale.

- 15 - Eventuali geositi e/o biotopi, anche se non individuati dal presente Regolamento Urbanistico, devono essere conservati e salvaguardati.
- 16 - Eventuali impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere realizzati secondo i criteri indicati all'Art. 19 delle presenti N.T.A.
- 17 - Tutti gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche. Il corretto inserimento paesaggistico-ambientale va verificato nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, punti panoramici, elementi antropici e naturali, essenze vegetali, ecc.).
- 18 - Nel rispetto di quanto indicato all'Art. 18.2 comma 5 b) delle norme del Piano Strutturale, è ammessa, previa dimostrazione di assoluta necessità a fini agricolo-produttivi, la realizzazione di invasi idrici a condizione che vengano recuperati prioritariamente, se presenti, gli invasi esistenti previa verifica di idoneità tecnica eseguita con opportune indagini geologico-geotecniche previste dalla normativa vigente. I nuovi invasi devono essere realizzati in terreni pianeggianti e su terreni sostanzialmente argillosi, non in aree alluvionali o alluvionabili e comunque senza intaccare la morfologia del versante e, quando possibile, senza la realizzazione di argini a valle. La valutazione di eventuali progetti che prevedono invasi con argini di valle sarà effettuata caso per caso considerando soprattutto gli impatti paesistici e le finalità di esigenza d'uso. Per la realizzazione di nuovi invasi si rimanda alle norme di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 delle presenti N.T.A.
- 19 - Nei fondi agricoli, qualunque sia la loro estensione, possono essere installati recipienti o realizzati serbatoi da destinare a conserva d'acqua per l'irrigazione delle colture, a condizione che siano collocati interrati o opportunamente occultati; le condotte di adduzione dell'acqua dai punti di raccolta devono essere interrate. In nessun caso il loro rifornimento può avvenire prelevando acqua dai pubblici acquedotti.
- 20 - Con riferimento alle disposizioni del PTC Provinciale relative al "Sistema Funzionale Natura e Biodiversità" dovranno essere mantenuti i corridoi ecologici di collegamento lungo le sponde fluviali; le reti delle alberature a filari, delle siepi campestri e dei muri a secco; i rifugi per chirotteri presenti in località Montalbiolo e S. Giusto; le seguenti aree di valore botanico: Gariga di Montiloni, Cipresseta di Poggio dei Colli, Lecceta di Pietramarina, come rispettivamente evidenziate dalle sigle AA3.b.2, AA3.b.3; AA3.b.4 dalle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 21 - In tutte le aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare ogni intervento di recupero e riconversione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'ente competente di un Piano di Indagine attestante i livelli di contaminazione consentiti per la destinazione d'uso come disposto dalla L.R. 25/98 e s.m.i.

Art. 25.1 - Aree soggette alla disciplina del Titolo IV - Capo III - L.R. 1/2005

- 1 - Rientrano in questa categoria le aree individuate sulla base del Piano Strutturale (Tav. P11) e si distinguono in:
 - a) - aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola;
 - b) - aree di rilevante interesse paesistico soggette a disciplina di salvaguardia (Art 40 comma 3 L.R. 1/2005).
- 2 - Per le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola l'Art. 13.1.1 delle norme del Piano Strutturale detta disposizioni relativamente a principi di buona pratica agricola e norme comportamentali finalizzate a minimizzare l'effetto destabilizzante sul suolo indotto dalla conduzione delle pratiche agronomiche e l'Art. 13.1.2 relativamente alle "aree boscate". Per la disciplina specifica degli interventi valgono le disposizioni dei successivi Artt. 25.2 e 25.3; per la disciplina generale valgono le disposizioni per il territorio aperto di cui all'Art. 25 delle presenti N.T.A.
- 3 - Per le aree di rilevante interesse paesistico valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 13.1.2 comma 4 delle norme del Piano Strutturale e le specifiche disposizioni relative agli Ambiti

individuati dal Piano Strutturale (Tav. P01 Sistemi Territoriali). Disposizioni specifiche di cui all'Art. 25.4 delle presenti N.T.A. ne integrano la disciplina.

Art. 25.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1)

- 1 - Sono le aree destinate all'attività agricola in senso stretto, rientrano in questa categoria le superfici destinate a colture erbacee, colture legnose da frutto, colture protette, floro-vivaismo, piante officinali, prati-pascoli e pascoli pedecollinari, arboricoltura da legno e aree boscate.
- 2 - Il presente articolo integra e disciplina quanto stabilito dal Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 e dallo specifico Regolamento d'Attuazione Regionale (DPGR 5R/2007).
- 3 - Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate da retinatura e sigla **AA1** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 4 - All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico evidenzia i seguenti ambiti:
 - **AA1.a** - le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;
 - **AA1.b** - le isole agricole di Fornia e Montalgeto;
 - **AA1.c** - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto.
- 5 - **Nuove edificazioni edifici rurali ad uso abitativo**
Per la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo mediante interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A.
Tale nuova edificazione non è consentita nei seguenti ambiti: AA1.b, AA1.c (aree AA1.c.1, AA1.c.2, AA1.c.3) di cui rispettivamente agli Artt. 25.2.2 e 25.2.3 delle presenti N.T.A.
- 5.1 - Per tutti gli edifici rurali con esclusione di quelli ricadenti negli Ambiti AA1.b e AA1.c di cui ai seguenti Artt. 25.2.2 e 25.2.3 è consentito il mutamento della destinazione agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005**
L'edificazione di nuovi annessi agricoli può avvenire solo a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di piano attuativo, di seguito Programma Aziendale, di cui all'Art. 42 della L.R. 1/2005. Per il calcolo delle superfici fondiarie minime vale quanto indicato all'Art. 6, Allegato 2 delle norme del PTC della Provincia di Prato.
Ai sensi dell'Art. 2, comma 1bis del DPGR 5R/2007, per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici (Art. 3 L.R. 49/1997 "Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici"), le superfici fondiarie minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC sono ridotte del 30%.
Il Programma Aziendale con i contenuti di cui all'Art. 9 comma 6 del DPGR 5R/2007 nonché con quanto indicato nell'Allegato 2 delle norme del PTC verifica, inoltre:
 - la coerenza con il Piano Strutturale e, in particolare, con quanto disposto all'Art. 13.1.1 delle norme del Piano Strutturale;
 - la coerenza con quanto disposto dal P.T.C. provinciale (ed in particolare con l'Allegato 2 delle norme);
 - la coerenza agronomica zootecnica e silvoculturale con le ordinarie pratiche agricole;
 - la coerenza economica e finanziaria;
 - che la percezione di beni di particolare pregio e di emergenze di valore storico culturale e naturalistico presenti non sia alterata in modo pregiudizievole ed irreversibile dall'intervento.La realizzazione di nuovi annessi agricoli è soggetta a quanto prescritto all'Art. 41 comma 6 L.R. 1/05 e deve rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) - può avvenire solo se necessaria all'esercizio delle attività agricole ed ad essa connesse e allorquando siano già stati prioritariamente recuperati tutti gli edifici aziendali esistenti;
 - b) - eliminato;
 - c) - verificata l'impossibilità di realizzare i nuovi annessi in adiacenza agli edifici esistenti, si dovranno scegliere collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) ricorrendo, quando la morfologia dei terreni lo consente, al loro incasso nel piano campagna per quanto possibile;
 - d) - i progetti devono rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione dei manufatti e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio il tutto documentato attraverso la presentazione di una relazione e di adeguati elaborati tecnici;

- e) - gli annessi devono essere progettati secondo le caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti e funzionali all'uso agricolo dell'annesso con volumi di forma semplice e compatta. Le aperture devono essere realizzate nella misura e con forme strettamente necessarie all'uso agricolo. Non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo. Materiali, colori, elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale privilegiando la muratura in pietra locale a vista e, qualora intonacati, le tonalità tradizionali; le coperture se realizzate a falde devono avere inclinazione tradizionale, manto in coppi e tegole o tegole portoghesi. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permette è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Altezza massima ml. 3,50 salvo diversa dimostrata esigenza produttiva;
- f) - la realizzazione di nuove cantine è ammessa esclusivamente per aziende agricole o consorzi di aziende con superfici a vigneto pari o maggiori a 4 ettari. Le cantine devono essere realizzate interrato o con al massimo un piano fuori terra utilizzando tecniche costruttive e materiali coerenti con l'ambiente. Tale realizzazione va supportata da verifica e valutazione del corretto inserimento ambientale. Le realizzazioni dovranno inoltre evitare soluzioni monumentali e fuori scala, privilegiare la semplicità dell'impianto, dimensionare i piazzali di pertinenza in rapporto alle necessità di servizio, valutare sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiare localizzazioni prossime ad una idonea rete viaria;
- f.1) - unicamente per motivate e documentate esigenze aziendali è consentito l'ampliamento delle cantine vinicole esistenti anche mediante la realizzazione di manufatti separati situati nelle aree di pertinenza per i quali vale quanto indicato dal punto f del presente comma relativamente alla valutazione di corretto inserimento ambientale, compatibilità con la morfologia dei luoghi e semplicità di impianto;
- g) - in coerenza con l'Art. 17.3.4 delle norme del Piano Strutturale, la realizzazione di serre permanenti con requisiti diversi di quelle di cui all'Art. 8 comma 1 del DPGR 5R/2007 è ammessa esclusivamente per le aziende agricole ricadenti all'interno dell'ambito AA1.a "Le aree agricole del Sottosistema Carmignano - S. Cristina-La Serra" come individuato sulle Tavole A, B e C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

6.1 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 5 L.R. 1/2005**

- a) - è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli necessari per la conduzione dei fondi e per l'agricoltura ~~amatoriale~~ di **autoconsumo** da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli **professionali**;
- b) - in questi casi la costruzione di annessi agricoli non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale;
- c) - tali annessi sono comunque commisurati alla capacità produttiva del fondo e la realizzazione e il dimensionamento è ammessa con riferimento alla superficie agraria utilizzabile:
 - fino a mq. 30 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 0,3 a vigneti;
 - fino a mq. 50 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 1 a vigneti, frutteti e orto;
 - fino a mq. 30 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 0,8 a oliveto;
 - fino a mq. 50 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 2 a oliveto;
 - fino a mq. 30 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 1 a colture seminate;
 - fino a mq. 50 di superficie utile per aree coltivate con superficie agricola utilizzata minima ha 3 a colture seminate.

Per fondi con diverso ordinamento colturale la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici minime previste.

- c.1) in relazione alle peculiari esigenze della produzione di fichi secchi, è ammessa la realizzazione di un ulteriore annesso specificamente destinato con superficie netta max mq. 30 per coltivazioni di numero di piante di fico uguale o superiore a n. 50;
- c.2) - unicamente a supporto di produzioni vinicole di qualità certificata dalla classificazione DOGC e/o dalla iscrizione al "Consorzio di Tutela dei Vini di Carmignano" è consentita la realizzazione di cantina interrata e servizi accessori realizzabili anche fuori terra per una Sc max mq. 100 per ettaro di vigneto fino ad un massimo di mq. 300 e H max ml. 3,50;

- d) - la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'Art. 41 comma 5 L.R. 1/2005 è comunque soggetta a quanto prescritto all'Art. 41 comma 6 e deve rispettare le seguenti indicazioni:
- i soggetti abilitati alla realizzazione di tali annessi sono i proprietari o gli aventi diritto di aree coltivate con le caratteristiche di SAU (superficie agricola utilizzata come definita dall'istituto INEA) di cui al punto c);
 - se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite al punto c), tale superficie deve essere detratta dalla superficie utile dell'annesso agricolo ammesso ai sensi del presente articolo, comma 6 punto a);
 - nel rispetto del corretto inserimento paesistico-ambientale, tali annessi devono essere realizzati con forma semplice e compatta, con strutture in materiale leggero (legno e/o metallo), h max ml. 3.00, semplicemente appoggiati a terra, sono consentite opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica allo stato dei luoghi;
 - è vietata ogni dotazione che ne consenta l'uso abitativo ad esclusione della installazione di servizi igienici chimici;
 - deve essere privilegiata la localizzazione col minore impatto visivo sul paesaggio scegliendo collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) e ricorrendo, quando la morfologia dei terreni lo consente, al loro incasso nel piano campagna per quanto possibile;
- e) la realizzazione degli annessi è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale sulla base della necessità di utilizzo che non può, comunque, essere superiore a venti (20) anni. L'Atto può essere rinnovato se persistono e vengono adeguatamente dimostrate le condizioni iniziali. L'Atto deve contenere l'obbligo a:
- demolire tutti i manufatti realizzati con materiali impropri (lamiere o altri materiali di riciclo) e comunque non rispettosi del decoro del paesaggio eventualmente presenti sul fondo;
 - l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento parziale di proprietà del fondo con atti tra vivi. In caso di trasferimento totale di proprietà del fondo con atto tra vivi o in caso di successione (Osservazione 21) decade l'atto unilaterale stipulato con il precedente proprietario e a seguito di verifica del mantenimento dei requisiti si procede a nuova sottoscrizione;
 - a non mutare la destinazione d'uso dell'annesso;
 - ad accettare le sanzioni comminate per l'inadempienza. L'inadempienza di quanto contenuto nell'atto d'obbligo comporta la demolizione del manufatto in danno del proprietario e la sanzione amministrativa pari al doppio del costo documentato di costruzione dell'annesso al momento in cui viene constatata l'inadempienza stessa;
- f) - manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola ~~amatoriale~~ di **autoconsumo** per quanto non specificato nel Regolamento di Attuazione 5/R 2007 valgono le seguenti disposizioni:
- gli annessi sono costituiti da moduli quantitativi di dimensione ml. 2,00x2,00 (H max ml. 3,50). Il numero dei moduli consentiti è funzione della superficie dell'area coltivata. In particolare l'annesso dovrà rispettare il seguente dimensionamento:
 - Superficie area coltivata fino a mq. 500- dimensioni annesso n. 2 moduli
 - Superficie area coltivata superiore a mq. 500 e fino a mq. 1.000 - dimensioni annesso n. 3 moduli;
 - Superficie area coltivata superiore a mq. 1.000 - dimensioni annesso n. 2 moduli per ogni 500 mq. di superficie coltivata fino a un massimo di n. 8 moduli.
- Dovranno inoltre rispettate le seguenti caratteristiche costruttive:
- la copertura potrà essere ad unica o doppia falda con inclinazione non superiore al 30%, è consentita l'installazione di pannelli solari;
 - struttura e tamponature in legno trattate con vernici impregnanti e naturali, non sono consentite tramezzature interne;
 - opere di fondazione limitate a quelle di ancoraggio;
 - aperture esterne limitate ad una porta o accesso carrabile; finestre (ml. 0,60x0,60) ad altezza min. ml. 2,00 da terra;
 - pavimento in tavolato di legno o in ghiaia o terra battuta;
 - potranno essere realizzati all'interno servizi igienici chimici;
 - dovrà, inoltre, essere prodotto l'impegno (atto d'obbligo) alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

La realizzazione è condizionata alla demolizione di eventuali manufatti abusivamente realizzati. Le costruzioni legittimate, prive delle caratteristiche di cui ai punti precedenti, potranno essere demolite e ricostruite nel rispetto delle sopraindicate caratteristiche costruttive con un incremento del 20% della superficie coperta originaria. La ricostruzione potrà essere realizzata in altra collocazione nel lotto di proprietà. Per tali costruzioni non sussiste l'impegno alla rimozione al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

Su tali fondi è comunque sempre ammessa la demolizione delle costruzioni legittimate e la realizzazione degli annessi con le caratteristiche dimensionali e costruttive di cui sopra.

Il terreno cui l'annesso è asservito, dovrà essere obbligatoriamente coltivato e mantenuto nella superficie utilizzata per il dimensionamento dell'annesso stesso. L'area coltivata dovrà avere caratteristiche di continuità. Nel caso di porzioni non direttamente confinanti, la continuità tra le varie parti si realizza se queste ultime non distano più di ml. 200 tra loro.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alla disciplina dell'Art. 80 della L.R. 1/2005 come modificato dalla L. R. 10/2011 e 5 agosto 2011 n. 40.

Gli annessi in legno dovranno rispettare le norme vigenti in materia di distanze da confini di proprietà, fabbricati, strade, corsi d'acqua, linee elettriche. Per tali annessi non è consentito alcun cambio di destinazione d'uso.

6.2- Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 7 L.R. 1/2005

- a) - è ammessa per le aziende di cui all'Art. 5 comma 1 del DPGR 5R/2007 che praticano l'attività in modo stabile e continuativo la costruzione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive dell'azienda allorquando siano già stati prioritariamente recuperati tutti gli edifici aziendali esistenti;
- b) - in questi casi la costruzione di annessi agricoli non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale;
- c) - la costruzione di nuovi annessi in deroga alle superfici minime fondiari deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda dimostrandone la necessità in relazione all'attività agricola per la quale è ammessa la deroga;
- d) - la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'Art. 41 comma 7 L.R. 1/2005 è comunque soggetta a quanto prescritto all'Art. 41 comma 6 e deve rispettare le seguenti indicazioni:
 - il richiedente deve dimostrare di essere Imprenditore agricolo professionale (IAP);
 - verificata l'impossibilità di realizzare i nuovi annessi in adiacenza agli edifici esistenti, si dovranno evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) ricorrendo, per quanto possibile, al loro incasso nel piano campagna;
 - la realizzazione dei manufatti deve rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto sul paesaggio attraverso la presentazione di una relazione e di elaborati tecnici che ne dimostrino il contenimento;
 - gli annessi devono essere progettati secondo le caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti e funzionali all'uso agricolo con volumi di forma semplice e compatta e aperture nella misura e con forme strettamente necessarie all'uso agricolo. Non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo ad esclusione della installazione di servizi igienici chimici. Materiali, colori, elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale privilegiando la muratura in pietra locale a vista e, qualora intonacati, le tonalità tradizionali; le coperture se realizzate a falde devono avere inclinazione tradizionale, manto in coppi e tegole o tegole portoghesi. Nei casi in cui la morfologia dei terreni lo permette è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Altezza massima ml. 3,50 salvo diversa dimostrata esigenza produttiva;
- e) - la realizzazione e il dimensionamento di tali annessi è ammessa con riferimento alle superfici fondiari minime necessarie indicate dal precedente comma 6.1 lettera c;
- f) l'azienda che intende realizzare gli annessi agricoli di cui al presente articolo, comma 6.2 deve presentare (Art. 6 del Regolamento d'attuazione 5R/2007) il progetto corredato da:
 - descrizione dell'organizzazione dell'azienda e delle esigenze produttive;
 - l'esplicitazione del calcolo per il dimensionamento dell'annesso con un elaborato cartografico e la documentazione tecnica che riporti le colture in atto e che intende praticare;
 - descrizione delle caratteristiche tecniche e costruttive, nonché adeguata planimetria con l'esatta localizzazione e la dimostrazione del rispetto di quanto prescritto ai punti d) ed e);

- verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di attuazione 5R/2007, alle disposizioni contenute nel presente articolo, comma 6.2 nonché nella Sezione Terza, Capo I delle presenti N.T.A.

6.3- Manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005

- l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita alle aziende agricole;
- l'installazione di tali manufatti precari non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale ma a comunicazione contenente la documentazione di cui all'Art. 7 comma 4 del Regolamento di attuazione 5R/2007;
- l'installazione di tali manufatti precari deve rispettare le seguenti indicazioni:
 - essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra e utilizzando tecniche costruttive completamente reversibili. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
 - le coperture devono essere realizzate con materiali di tonalità in grado di mimetizzare la struttura nell'ambiente circostante;
 - deve essere privilegiata la localizzazione col minore impatto visivo sul paesaggio scegliendo collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.).

6.4- Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005

- in coerenza con l'Art. 8 comma 5 bis del Regolamento di attuazione 5R/2007 e con l'Art. 17.3.4 delle norme del Piano Strutturale, l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari è consentita esclusivamente alle aziende agricole ricadenti all'interno dell'Ambito AA1.a "Le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra" come individuato nelle Tavole A, B, C e D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
- l'installazione di tali manufatti non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale ma a comunicazione contenente la documentazione di cui all'Art. 8 comma 2 del Regolamento di attuazione 5R/2007 nonché al rispetto delle condizioni di cui allo stesso Regolamento.

7 - Interventi di sistemazione ambientale obbligatori

~~La previsione di interventi necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale costituisce contenuto obbligatorio del Programma Aziendale ai fini della realizzazione degli annessi di cui al comma 6 del presente articolo;~~

~~l'obbligo di tali interventi è esteso a tutti i fondi che, anche in assenza di Programma Aziendale, richiedono la costruzione degli annessi rurali di cui al comma 6.1 lettera c) c.1) e c.2) del presente articolo.~~

~~sono~~ Sono interventi di sistemazione ambientale:

- realizzazione di nuove sistemazioni idraulico-agrarie;
- realizzazione di terrazzamenti, ciglionamenti e muri in pietra di contenimento.

Gli interventi necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale sono obbligatori:

- mantenimento e salvaguardia delle sistemazioni arboree e arbustive esistenti compresi gli alberi isolati;
- mantenimento e ricostituzione di siepi anche con funzione di rete ecologica e di biodiversità;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- mantenimento dei corsi d'acqua;
- mantenimento della viabilità rurale esistente e della viabilità minore di matrice storica;
- recupero delle sistemazioni agrarie quali muretti in pietra, terrazzamenti o ciglionamenti.

Sono altresì obbligatori gli interventi previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, tutela della fauna e della flora.

~~l'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento. Non sono parimenti considerati di miglioramento gli interventi obbligatori secondo le normative vigenti in materia di prevenzione incendi, difesa idrogeologica, tutela della fauna e della flora;~~

Le Le opere di miglioramento sistemazione ambientale devono essere descritte in maniera esauriente e quantificate in una specifica Relazione agronomico-paesaggistica. (Osservazione Ufficio)

8 - **Criteria per le recinzioni**

Le recinzioni potranno essere realizzate solo per attività zootecnica brada e per proteggere le coltivazioni da danni da ungulati.

Nel caso di colture intensive per il contenimento di ungulati verrà privilegiata la realizzazione di recinzioni elettriche salvo che non venga dimostrato, attraverso specifica relazione tecnica redatta da tecnico abilitato, l'impossibilità di risolvere il problema con tale soluzione.

Nel caso di attività zootecnica le recinzioni (H max ml. 1,50) oltre ad un ordine di filo spinato di completamento dovranno essere realizzate con pali in legno, filo spinato e/o rete a maglia quadra per consentire il passaggio della piccola selvaggina.

Particolari tipologie di recinzione, diverse da quelle sopradescritte, potranno essere autorizzate e realizzate mediante idoneo titolo abilitativo per motivata e specifica necessità di particolari attività agricole e zootecniche quali: elicoltura, allevamento di volatili o piccoli animali soggetti a pericoli di predazione o fuga. I manufatti dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività.

9 - **Criteria specifici per gli interventi**

In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 2 delle norme del Piano Strutturale, in ambito AA1 sono consentiti gli interventi di cui ai commi 5, 5.1, 6, 6.1, 6.2, 6.3, 7 del presente articolo.

Art. 25.2.1 - Ambito AA1.a "Le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S.Cristina-La Serra"

- 1 - Tale Ambito è individuato nelle Tavole A, B, C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all'Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 e di serre permanenti ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A.
- 3 - E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

Art. 25.2.2 - Ambito AA1.b "Le isole agricole di Fornia e Montalgeto"

- 1 - Tale Ambito è individuato nelle Tavole B e C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Al fine di salvaguardare l'Ambito individuato come Invariante dal Piano Strutturale, la nuova edificazione è limitata agli annessi di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005 e disciplinati dall'Art. 25.2 comma 6 delle presenti N.T.A. nonché ai manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005 e disciplinati dall'Art. 25.2 comma 6.3 delle presenti N.T.A. previa dimostrazione dell'impossibilità di realizzarli in altre aree ad esclusiva funzione agricola non soggette a specifica tutela.
- 3 - Non è consentita la nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo.
- 4 - Per tutti gli edifici rurali non è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Art. 25.2.3 - Ambito AA1.c "Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto"

- 1 - Tale Ambito è individuato:
 - nelle Tavole A - C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
 - nelle Tavole P03 - P06 - P08 - P13 - P16 "Usi e modalità di intervento - gli insediamenti" in scala 1:2.000 mediante retinatura e sigla V6.
- 2 - Gli interventi consentiti sono definiti dall'Art. 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. Sono consentiti inoltre gli interventi di cui all'articolo 25.2 comma 6.1 lettera f).
- 3 - All'interno dell'ambito AA1.c il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti aree:
 - AA1.c.1 - Area agricola marginale Località Cervieta
E' evidenziata con sigla V6.3 nella Tavola P13.
Valgono le disposizioni dell'Art. 31.4 comma 9 delle presenti N.T.A.;
 - AA1.c.2 - Area agricola marginale Località Colle
E' evidenziata con sigla V6.4 nella Tavola P03.
Valgono le disposizioni dell'Art. 33.3 comma 5 delle presenti N.T.A.;

- AA1.c.3 - Area agricola di frangia località Bacchereto
E' evidenziata con sigla V6.5 nella Tavola P08.
Valgono le disposizioni dell'Art. 33.3 comma 6 delle presenti N.T.A.

In tutte le aree sopraelencate non è consentita la nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo.

- 4 - Per tutti gli edifici rurali dell'Ambito AA1.c non è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Art. 25.3 - Aree a prevalente funzione agricola (AA2)

- 1 - Sono aree classificate dal Piano Strutturale come "*Aree agricole deboli contigue agli insediamenti urbani*", di limitata estensione, risentono della loro collocazione in prossimità degli insediamenti.
- 2 - Il presente articolo integra e disciplina quanto stabilito dal Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 e dallo specifico Regolamento d'Attuazione Regionale (DPGR 5R/2007).
- 3 - Le aree a prevalente funzione agricola sono individuate da retinatura e sigla **AA2** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 4 - All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico evidenzia i seguenti ambiti:
 - Ambito AA2.a - Area di sponde Rio Stella - Rio Barberoni;
 - Ambito AA2.b - Aree agricole interstiziali.
- 5 - **Nuove edificazioni edifici rurali ad uso abitativo**
Per la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo mediante interventi di nuova edificazione valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A.
Tale nuova edificazione non è consentita nell'Ambito AA2.b di cui all'Art. 25.3.2 delle presenti N.T.A.
- 5.1 - Per tutti gli edifici rurali, con esclusione di quelli ricadenti negli Ambiti AA2.b di cui al seguente Art. 25.3.2 è consentito il mutamento della destinazione agricola con le disposizioni degli Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005**
 - a) - in coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 3 delle norme del Piano Strutturale non è ammessa la nuova edificazione di annessi ai sensi dell'Art. 41 comma 4 della L.R. 1/2005;
 - b) - l'edificazione è ammessa quando si dimostri l'impossibilità di realizzarli in aree ad esclusiva funzione agricola non soggette a specifica tutela. In questi casi vale quanto indicato e prescritto all'Art. 25.2 comma 6 delle presenti N.T.A.
- 6.1 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 5 L.R. 1/2005**
 - a) - In coerenza con l'Art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 e con gli Artt. 14.1.2 comma 2 f) e 14.1.3 comma 1 delle norme del Piano Strutturale, la realizzazione di nuovi annessi agricoli necessari per la conduzione di fondi da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita esclusivamente nelle aree ricadenti all'interno dell'Ambito AA2.a "Area di sponda Rio Stella–Rio Barberoni" come individuato nelle Tavole A e D "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
 - b) - per la loro realizzazione vale quanto indicato e prescritto all'Art. 25.2 comma 6.1 delle presenti N.T.A.
- 6.2 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 7 L.R. 1/2005**
In coerenza con l'Art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005 non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, per le aziende di cui all'Art. 5 comma 1 del DPGR 5R/2007 che praticano l'attività in modo stabile e continuativo, non soggette al rispetto delle superfici minime fondiari previste eccedente le capacità produttive dell'azienda.
- 6.3 - **Manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005**
 - a) - L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita alle aziende agricole;
 - b) - l'installazione di tali manufatti precari non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale ma a comunicazione contenente la documentazione di cui all'Art. 7 comma 4 del Regolamento di attuazione 5R/2007;
 - c) - l'installazione di manufatti precari deve rispettare le seguenti indicazioni:

- essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra e utilizzando tecniche costruttive completamente reversibili. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- le coperture devono essere realizzate con materiali di tonalità in grado di mimetizzare la struttura nell'ambiente circostante;
- deve essere privilegiata la localizzazione col minore impatto visivo sul paesaggio scegliendo collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.).

6.4- Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005

- a) - In coerenza con l'Art. 8 comma 5bis del Regolamento di attuazione 5R/2007 e con gli Artt. 14.1.2 comma 2 f e 14.1.3 comma 1 delle norme del Piano Strutturale, l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari è consentita esclusivamente alle aziende agricole ricadenti all'interno dell'Ambito **AA2.a** "Area di sponda Rio Stella-Rio Barberoni" come individuato nelle Tavole A e D "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
- b) - l'installazione di tali manufatti non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale ma a comunicazione contenente la documentazione di cui all'Art. 8 comma 2 del Regolamento di attuazione 5R/2007 nonché al rispetto delle condizioni di cui allo stesso Regolamento.

7 - Criteri specifici per gli interventi

In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 3 delle norme del Piano Strutturale, in ambito AA2 sono consentiti gli interventi di cui ai commi 5, 5.1, 6, 6.3, del presente articolo e [comma 7 dell'Art.25.2. \(Osservazione Ufficio\)](#)

Art. 25.3.1 - Ambito AA2.a "Area di sponda Rio Stella-Rio Barberoni"

- 1 - Tale Ambito è individuato nelle Tavole A e D "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - In coerenza con gli Artt. 14.1.2 comma 2 f) e 14.1.3 comma 1 delle norme del Piano Strutturale e in considerazione della presenza di vivai a pieno campo e orti in genere oltre che attività agricole legate all'autoconsumo è ammessa:
 - la realizzazione di annessi agricoli necessari per la conduzione di fondi da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ai sensi dell'Art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 e disciplinati dall'Art. 25.2 comma 6.1 delle presenti N.T.A.;
 - l'installazione di manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005 e disciplinati dall'Art. 25.3 comma 6.3 delle presenti N.T.A.;
 - l'installazione di serre a carattere temporaneo ai sensi dell'Art. 41 comma 8 della L.R. 1/2005 e disciplinati dall' Art. 25.3 comma 6.4 delle presenti N.T.A.
- 3 - Apposite perimetrazioni evidenziano le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casce di espansione e/o vasche di laminazione) come definite dall'Art. 26.6.1 delle presenti N.T.A.

Art. 25.3.2 - Ambito AA2.b "Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto"

- 1 - Tale Ambito è individuato:
 - nelle Tavole C - D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
 - nelle Tavole P04 - P13 "Usi e modalità di intervento - gli insediamenti" in scala 1:2.000 mediante retinatura e sigla V6.
- 2 - Gli interventi consentiti sono definiti dall'Art. 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
- 3 - All'interno dell'ambito AA2.b il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti aree:
 - AA2.b.1 - Area agricola interstiziale tra l'insediamento urbano e la nuova viabilità di Piano. E' evidenziata con sigla V6.1 nella Tavola P04. Valgono le disposizioni dell'Art. 30.4 comma 5 delle presenti N.T.A.;
 - AA2.b.2- Area agricola interstiziale in località Le Fonti - Le Corti. E' evidenziata con sigla V6.2 nella Tavola P13. Valgono le disposizioni dell'Art. 31.4 comma 8 delle presenti N.T.A.

In tutte le aree sopraelencate non è consentita la nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo.
- 4 - Per tutti gli edifici rurali dell'Ambito AA2.b non è consentito il mutamento della destinazione d'uso

agricola.

Art. 25.4 - Aree di rilevante interesse paesistico (AA3)

- 1 - Rientrano in questa classe le aree che per valenze storiche o agro storiche o che dal punto di vista paesaggistico rappresentano un patrimonio di rilevanza agro-storica o silvostorica, d'importanza scientifica, culturale o storico-etnografica. Tali aree sono soggette a normativa di salvaguardia in coerenza con l'Art. 40 comma 3 della L.R. 1/2005.
- 2 - Il presente articolo integra e disciplina quanto stabilito dal Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 1/2005 e dallo specifico Regolamento d'Attuazione Regionale (DPGR 5R/2007).
- 3 - Le aree di rilevante interesse paesistico sono individuate da perimetrazione e sigla **AA3** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 4 - All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico evidenzia i seguenti Ambiti:
 - **AA3.a** - area agrourbana Lombarda-Loretino;
 - **AA3.b** - emergenze naturalistiche (geotopo Cave della Gonfolina, biotopo gariga di Montiloni, cipresseta di Poggio dei Colli, biotopo lecceta di Pietramarina);
 - **AA3.c** - aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto.
- 5 - **Nuove edificazioni edifici rurali ad uso abitativo**
Come disposto dall'Art. 13.1.2 comma 4 delle N.T.A. del Piano Strutturale nuove edificazioni relativamente agli edifici rurali ad uso abitativo sono consentite unicamente quando si dimostri l'impossibilità di realizzarle in altre aree non soggette a tutela e l'assenza di elementi di rilevanza paesistica, naturalistica, culturale nell'area interessata e nel suo immediato intorno.
Valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A.
Tale nuova edificazione non è consentita nei seguenti Ambiti: AA3.a, AA3.b, AA3.c di cui agli Artt. 25.4.1, 25.4.2, 25.4.3 delle presenti N.T.A.
 - 5.1 - Per tutti gli edifici rurali, con esclusione di quelli ricadenti negli Ambiti AA3.a e AA3.b di cui ai seguenti Artt. 25.4.1 e 25.4.2 è consentito il mutamento della destinazione agricola con le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. e le seguenti prescrizioni:
 - dovrà essere mantenuto il carattere rurale dell'edificio e delle sue pertinenze mediante la conservazione degli elementi architettonici caratterizzanti, l'uso di materiali della tradizione locale, la sistemazione degli spazi esterni coerente con il contesto paesaggistico;
 - gli interventi saranno limitati alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2 punto 2.2 delle presenti N.T.A.) con le indicazioni dell'Art. 25.7.
- 6 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005**
 - a) - in coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 4 delle norme del Piano Strutturale non è ammessa la nuova edificazione di annessi ai sensi dell'Art. 41 comma 4 della L.R. 1/2005;
 - b) - l'edificazione è ammessa quando si dimostri l'impossibilità di realizzarli in altre aree non soggette a specifica tutela. In questi casi vale quanto indicato e prescritto all'Art. 25.2 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - c) nei casi di cui al precedente punto b) devono essere predisposti adeguati elaborati tecnici che dimostrino, nelle aree di intervento e immediatamente circostanti, l'assenza di elementi di rilevanza paesistica, agrostorica, naturalistica o culturale e, pertanto, che la nuova edificazione non confligge con l'obiettivo di salvaguardia indicato dal Piano Strutturale per le aree AA3 e non incide negativamente su biotopi, geotopi o altre aree assimilate soggette a tutela.
- 6.1 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 5 L.R. 1/2005**
In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 4 delle norme del Piano Strutturale, non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ai sensi dell'Art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005.
- 6.2 - **Annessi agricoli di cui all'Art. 41 comma 7 L.R. 1/2005**
In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 4 delle norme del Piano Strutturale non è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedente le capacità produttive dell'azienda ai sensi dell'Art. 41 comma 7 della L.R. 1/2005.
- 6.3 - **Manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005**
 - a) - In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 4 delle norme del Piano Strutturale non è ammessa l'installazione di manufatti precari ai sensi dell'Art. 41 comma 8 della L.R. 1/2005;

- b) - La loro installazione è ammessa quando si dimostri l'impossibilità di realizzarli in altre aree non soggette a specifica tutela. In questi casi vale quanto indicato e prescritto all'Art. 25.2 comma 6.3 delle presenti N.T.A.;
- c) nei casi di cui al precedente punto b) devono essere predisposti adeguati elaborati tecnici che dimostrino, nelle aree di intervento e immediatamente circostanti, l'assenza di elementi di rilevanza paesistica, agrostorica, naturalistica o culturale di cui all'Art. 25 comma 12 delle presenti N.T.A.; e, pertanto, che la nuova edificazione non confligge con l'obiettivo di salvaguardia indicato dal Piano Strutturale per le aree AA3 e che non incide negativamente su biotopi, geotopi o altre aree assimilate soggette a tutela.

6.4- Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005

In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 4 delle Norme del Piano Strutturale, non è ammessa l'installazione di serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari ai sensi dell'Art. 8 del DPGR 5R/2007.

7 - Criteri specifici per gli interventi

In coerenza con l'Art. 13.1.2 comma 4 delle norme del Piano Strutturale, in ambito AA3 sono consentiti gli interventi di cui ai commi 5, 5.1, 6, 6.3, del presente articolo e [comma 7 dell'Art.25.2.\(Osservazione Ufficio\)](#)

Art. 25.4.1 - Ambito AA3.a "Area agroubana Lombarda-Loretino"

- 1 - L'Ambito è individuato nelle Tavole C e D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - In coerenza con le indicazioni dell'Art. 14.2.3 delle norme del Piano Strutturale in tale ambito devono essere conservati tutti gli elementi che concorrono alla sua caratterizzazione paesistica, in particolare le alberature a filari, i tracciati della viabilità poderalistica, le sistemazioni agrarie.
- 3 - Non è ammessa, in nessun caso, la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo mediante interventi di nuova edificazione, né di annessi agricoli di cui all'Art. 25.4 commi 6, 6.3 delle presenti N.T.A.
Per gli edifici rurali è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni di cui all'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A e le prescrizioni indicate all'Art. 25.4 comma 5.1.

Art. 25.4.2 - Ambito AA3.b emergenze naturalistiche

- 1 - Le aree costituenti tali Ambiti sono rispettivamente individuate nelle Tavole B, C, D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Al fine di salvaguardare tali Ambiti individuati come Invarianti Strutturali dal Piano Strutturale devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - AA3.b.1 - *geotopo Cave della Gonfolina*: tutela della memoria storica di un luogo dove veniva cavata e lavorata la pietra serena fin dagli insediamenti Etruschi.
 - AA3.b.2 - *gariga di Montiloni*: tutela della componente floristica rara anche mediante la promozione di studi scientifici;
 - AA3.b.3 - *cipresseta di Poggio dei Colli*: conservazione del bosco di cipressi mirata alla salvaguardia di una singolarità paesaggistica nel territorio comunale;
 - AA3.b.4 - *Icceta di Pietramarina*: tutela della lecceta mista ad agrifoglio e del Cedro Annoso con interventi mirati alla messa in sicurezza degli alberi e alla protezione dagli incendi anche mediante la regolamentazione delle visite. Nell'area della lecceta è presente un sito archeologico vincolato (strutture di epoca etrusca) in fase di approfondimento conoscitivo da parte della Soprintendenza Archeologica per il quale valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 3 - In tutte le aree di cui al precedente comma 2 non sono ammessi interventi di nuova edificazione né mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici.

Art. 25.4.3 - Ambito AA3.c - Aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto

- 1 - Tale Ambito è individuato:
 - nella Tavola A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000;
 - nelle Tavole P09 - P10 - P15 "Usi e modalità di intervento - gli insediamenti" in scala 1:2.000 mediante retinatura e sigla V6.
- 2 - Valgono le disposizioni dell'Art. 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

E' vietata ogni nuova edificazione compresa la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo. Per gli edifici rurali è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola con le disposizioni di cui all'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A. e le prescrizioni indicate dall'Art. 25.4 comma 5.1

- 3 - All'interno dell'ambito AA3.c il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti aree:
 - AA3.c.1 - Aree agricole interstiziali tra l'abitato di Carmignano e la Via di Castello.
Sono evidenziate con sigla V6.6 nelle Tavole P10 e P15.
Valgono le disposizioni dell'Art. 34.4 comma 5 delle presenti N.T.A.;
 - AA3.c.2 - Aree agricole interstiziali rispetto all'abitato di S. Cristina a Mezzana
Sono evidenziate con sigla V6.7 nelle Tavole P09 - P10.
Valgono le disposizioni dell'Art. 34.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - AA3.c.3 - Aree agricole di margine tra gli abitati di Carmignano e S. Cristina a Mezzana e la nuova viabilità di piano.
Sono evidenziate con sigla V6.8 nelle Tavole P09 - P10.
Valgono le disposizioni dell'Art. 34.4 comma 7 delle presenti N.T.A.

Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2, 2.1 e 2.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
 - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
 - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica, (catastale, da cartografia IGM, da documenti di archivio, fotografica) con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
 - c) - le modifiche alla sagoma ~~finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali~~ sono limitate alla creazione di volumi tecnici e alla realizzazione di servizi igienici, qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non ~~sono ammesse le addizioni funzionali relative alle~~ **è ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.**
- 4 - Interventi di ristrutturazione edilizia compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.
- 5 - Sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, aumento delle unità abitative e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico documentale, sono riservati all'Imprenditore Agricolo Professionale ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale senza necessità di PMAA.
Per gli edifici di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. tali interventi sono ammessi solo per gli edifici di classe "c" **salvo diversa specifica indicazione.**
- 6 - Sono riservati all'Imprenditore Agricolo Professionale ampliamenti una tantum degli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume esistente legittimato e comunque non superiori a mc. 300 senza necessità di PMAA. Tali interventi dovranno comunque risultare coerenti anche nell'uso dei materiali con i caratteri architettonici dell'edificio e con il contesto paesaggistico.
- 7 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum compresi i trasferimenti di volumetrie devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.
- 8 - Previa approvazione del Programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC, sono ammessi trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.
- 9 - Previa approvazione del Programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'Allegato 2 delle norme del PTC, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia limitatamente agli annessi recenti e che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale.

- 10 - Interventi sui ruderi con le modalità di cui all'Art. 10.5 delle presenti N.T.A.
- 10.1 - Per le residenze rurali abbandonate e in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario valgono le disposizioni della L.R. 3/2017 come indicato dall'Art. 25.5.1 delle presenti N.T.A.
- 11 - Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica. Salvo diversa specifica prescrizione singolarmente indicata nelle Schede di Censimento Edifici del Q.C. Territorio Aperto, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi per gli edifici di recente costruzione (dopo il 1967) e/o segnalati nelle Schede di cui sopra come privi di valore architettonico.
- 12 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. valgono le disposizioni del seguente Articolo 25.7.3. ~~sono ammessi i seguenti interventi:~~
~~edifici di "classe a": interventi di manutenzione ordinaria e restauro;~~
~~edifici di "classe b": interventi fino al risanamento conservativo disciplinato all'Art. 10.1 comma 4.2 delle presenti N.T.A.;~~
~~edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come disciplinata al comma 3 dal presente articolo.~~
- 12.1 - Per gli edifici a destinazione "agricolo-produttiva" come definita dall'Art. 4.4 comma 9 lettera h1 delle presenti N.T.A. sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia Tipo 3 (Art. 10.2 comma 2 punto 3.1) per i quali vale quanto disposto dall'Art. 25.7 comma 9.
- 13 - Gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 14 - Il mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli e delle residenze rurali è disciplinato dall'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

Art. 25.5.1 - Residenze rurali abbandonate

- 1 - Per le residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario valgono le disposizioni della L.R. 3/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale".
- 2 - Oltre a quanto previsto dall'Art. 1 comma 4 della L.R. 3/2017 le disposizioni di cui al precedente comma 1, non si applicano agli edifici di rilevante interesse storico, architettonico e documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. per i quali valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.3 delle stesse N.T.A.
- 3 - Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alla funzione agricola o con essa compatibili come indicato dagli Artt. 4.4 comma 9 e 4.5 comma 6 delle presenti N.T.A.
- 4 - Per il mutamento di destinazione d'uso agricola valgono le disposizioni dell'Art. 25.7.2 delle presenti N.T.A.

Art. 25.6 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2, 2.1 e comma 2.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
 - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
 - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica (catastale, da cartografia IGM, da documenti di archivio, fotografica) con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
 - c) - la modificazione del numero delle unità immobiliari può avvenire solo se compatibile con i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio e non siano necessarie opere che comportino la completa riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e dei corpi scala e/o lo svuotamento dell'edificio. È vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche;

d) - le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali volumetriche sono limitate alla creazione di volumi tecnici e alla realizzazione di servizi igienici, qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non sono ammesse le addizioni funzionali relative al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile.

3.1 ~~Tali disposizioni non si applicano nel caso di edifici di recente costruzione (dopo il 1977) e/o privi di valore architettonico, confermati da apposita documentazione per i quali si applicano le disposizioni dell'Art. 10.2 commi 2, 2.1 e 2.3 delle presenti N.T.A.~~

Salvo diversa specifica prescrizione singolarmente indicata nelle Schede di Censimento Edifici del Q.C. Territorio Aperto, le disposizioni di cui al precedente comma 3 non si applicano nel caso di edifici di recente costruzione (dopo il 1967) e/o indicati nelle Schede di cui sopra privi di valore architettonico per i quali si applicano le disposizioni dell'Art. 10.2 commi 2,2.1 e 2.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:

- le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni volumetriche sono limitate alla creazione di volumi tecnici e alla realizzazione di servizi igienici, qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. (Osservazione 18).

4 - Interventi sui ruderi con le modalità di cui all'Art. 10.5 delle presenti N.T.A.

5 - Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. sono ammessi i seguenti interventi: valgono le disposizioni del seguente Articolo 25.7.3.

~~edifici di "classe a": interventi di manutenzione ordinaria e restauro;~~

~~edifici di "classe b": interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo1 come disciplinata dall'Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A.;~~

~~edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come disciplinata al comma 3 dal presente articolo.~~

5.21 - Per gli edifici la cui destinazione d'uso non è compatibile con la funzionale agricola, salvo diversa specifica indicazione o prescrizione indicata nelle Schede di censimento edifici di cui al comma 9 Art. 25.7.3 delle presenti N.T.A., ai sensi dell'Art. 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A., è consentita la sostituzione a parità di volume esistente legittimato finalizzata alla realizzazione di edifici idonei ad attività compatibili con la funzione agricola e funzioni connesse (Art. 4.4 comma 9 lettera h.2) e coerenti con il contesto paesaggistico.

Fino alla realizzazione degli interventi suddetti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.

7 - Tutti gli interventi devono rispettare i criteri generali di cui al successivo Art. 25.7 delle presenti N.T.A.

Art. 25.7 - Criteri generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1 - Tutti gli interventi dovranno osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e decorativi, la conservazione delle forme, delle membrature architettoniche e dei materiali originari attraverso la sostituzione delle sole parti effettivamente deteriorate. La sostituzione e il rinnovo deve avvenire con forme, materiali, coloriture e tecniche costruttive tipiche locali e in relazione alla tipologia e all'epoca del manufatto. I corpi scala originari in pietra vanno mantenuti ed eventualmente restaurati e consolidati.

2 - Gli elementi originari quali spazi scoperti (aie, cortili, ecc.), arredi esterni, manufatti isolati (tabernacoli, oratori, cappelle, fontanili, cisterne, ecc.) e gli elementi vegetazionali significativi devono essere conservati. Gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari ai sensi dell'Art. 10.5 comma 3 delle presenti N.T.A.

2.1 - Al fine dell'individuazione del "lotto urbanistico di riferimento" come definito all'Art. 35 del Dpgr. 39/R/2018 sono comprese in tale perimetro le aree intimamente connesse all'edificio ex agricolo da contiguità fisica, complementarietà funzionale e spazi di corredo quali aie, cortili e giardini entro un raggio massimo di mt.50 dal perimetro dell'edificio misurati con sistema radiale da tutti i punti.

3 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le seguenti indicazioni:

per gli edifici classificati nelle classi a, b, e c di cui agli Allegati A e B alle presenti NTAvengono le indicazioni della “Guida agli interventi nel Territorio Aperto” che costituisce parte integrante delle presenti N.T.A.;

per gli edifici non classificati valgono le indicazioni della “Guida agli interventi nel Territorio Aperto” che costituisce parte integrante delle presenti N.T.A. per gli Artt. 1.3, 1.6, 1.7, 2.5, 2.6, 2.7.1, 2.7.4, 2.7.5, 2.7.9, 2.7.10, 2.7.11, 2.7.15, 2.7.16, 2.7.17, 2.7.18, 2.7.19, 2.8 e 4;

inoltre si applicano le seguenti prescrizioni:

- ~~utilizzo, per le parti intonacate, di colori tenui riferiti ai colori tradizionali;~~
- ~~materiali di rivestimento in pietra locale a vista o intonaco;~~
- ~~manto di copertura in laterizio in coppi e tegole di recupero o di tipo invecchiato o mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di coppi e tegole nuovi e di recupero;~~
- gli interventi sulla copertura per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, devono essere realizzati all'interno delle murature mantenendo l'inclinazione delle falde e la conformazione originaria del tetto e, per quanto possibile, senza incremento dell'altezza degli edifici;
- ~~infissi con forme, dimensioni e materiali tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale;~~

3.1- In caso di frazionamento di complessi o edifici rurali è sempre vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche.

3.2- Nella sistemazione degli spazi esterni devono essere limitate al minimo indispensabile le parti pavimentate e impermeabili \square nella misura max del 30% della SUL esistente e comunque nel rispetto del rapporto di superficie permeabile del 25% rispetto alla superficie del “lotto urbanistico di riferimento” di cui al precedente comma 2.1. \square Deve comunque essere privilegiato il recupero delle parti esistenti.

Sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 25.2 comma 7.(Osservazione Ufficio)

4 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia eventuali modifiche dei fronti sono ammesse secondo i seguenti criteri o condizioni:

- qualora i fronti non siano di pregio architettonico;
- nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata e con materiali, forme e dimensioni tipiche degli edifici rurali;
- la modifica delle aperture esistenti è consentita qualora le stesse non presentino elementi di particolare pregio architettonico e/o decorativo;
- la riapertura sui fronti di forature esistenti evidentemente tamponate è consentita qualora queste non risultino in contrasto con l'attuale disegno complessivo della facciata interessata.

5 - Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche devono privilegiare soluzioni coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici degli edifici stessi sia per l'uso dei materiali che per le tecniche costruttive.

6 - Eventuali aree di parcheggio dovranno adeguarsi alla morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, in corrispondenza degli accessi meccanizzati. Tali aree potranno essere pavimentate in terra battuta o con materiali che consentano il percolamento delle acque e siano coerenti per colore e tonalità con il contesto paesaggistico. Possono essere alberate e, in tal caso, le alberature devono essere coerenti con il contesto ecologico locale. E' ammessa la realizzazione di coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici.

Salvo che nelle aree classificate a molto elevato rischio idraulico soggette alle disposizioni della L.R. 21/2012 è consentita la realizzazione di parcheggi interrati ad uso privato.

6.1- Nelle aree di pertinenza degli edifici non agricoli a destinazione residenziale è ammessa la realizzazione una tantum di manufatto ad uso ricovero attrezzi in struttura lignea con superficie utile max mq. 6,00 H max ml. 2,20 a condizione che:

- non siano già presenti nella pertinenza dell'edificio manufatti adibiti a tale scopo;
- venga posizionato con il criterio del minore impatto visivo;
- non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo.

6.2- Salvo diversa specifica indicazione nelle aree di pertinenza di tutti gli edifici a destinazione residenziale, ad eccezione di quelli di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli Allegati A e B delle presenti N.T.A. appartenenti alle classi a e b, è consentita la realizzazione di piscine ad uso privato con le disposizioni dell'Art. 25.7.4 delle presenti N.T.A.

Eventuali prescrizioni sono singolarmente indicate nelle Schede di Censimento edifici del Quadro Conoscitivo del Territorio Aperto che costituiscono parte integrante del presente R.U.

- 7 - Gli interventi di sistemazione degli spazi esterni sono subordinati alla presentazione di una relazione e di elaborati tecnici che ne giustifichino la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico.
- 8 - Le recinzioni dovranno attenersi ai seguenti criteri:
 - non creare cesure nel paesaggio, non interrompere la continuità visiva, non creare interruzioni di strade poderali ed interpoderali;
 - non introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario;
 - essere coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'impianto esistente;
 - potranno essere realizzate con siepi arbustive utilizzando essenze del contesto;
 - è sempre vietato il frazionamento del resede comune con delimitazioni fisiche.
- 9 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10.2 comma 2.2 punti 3 e 3.1, che comportano demolizione con ricostruzione sono sottoposti a specifica valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale e devono contenere relazione e appositi elaborati grafici di inserimento nel contesto e di rapporto con gli edifici esistenti che dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico e ambientale.
- 9.1 - **Le funzioni agricole connesse di cui agli Artt. 4.4 comma 9 e 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A. sono consentite purché non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici degli edifici.**
- 10 - Qualora non fosse possibile il collegamento alla pubblica fognatura, lo smaltimento dovrà essere organizzato attraverso sistemi individuali, previa valutazione di tipo idrogeologico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli effluenti) quali la fitodepurazione ed il lagunaggio e comunque sempre nel rispetto delle normative vigenti.
- 11 - Per tutti gli interventi valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.

Art. 25.7.1 - Nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo

- 1 - Con riferimento alle disposizioni dell'Art. 73 della L.R. 65/2014, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita all'imprenditore agricolo professionale alle seguenti condizioni:
 - approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale contenente la dimostrazione della necessità della nuova costruzione per le esigenze dell'imprenditore e/o dei suoi coadiuvanti (familiari o lavoratori a tempo indeterminato);
 - impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle indicate dal PTC Provinciale (Allegato 2 punto 6.1 – Tabelle 1 e 2).
- 2 - La destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici dovrà essere mantenuta per almeno 10 anni dalla loro ultimazione.
- 3 - Nel caso di trasferimento di fondi agricoli si applicano le disposizioni dell'Art. 76 della L.R. 65/2014.
- 4 - La dimensione massima di ogni edificio non dovrà superare mq. 150 di SUL per ogni unità abitativa fino ad un massimo complessivo di mq. 600.
L'altezza massima non dovrà essere superiore a ml. 6,50.
- 5 - Caratteri architettonici e tipologici, materiali e finiture dovranno risultare coerenti con la tradizione locale e il contesto paesaggistico. Gli edifici dovranno presentare forme semplici e compatte, coperture a falde con inclinazione tradizionale e manto in coppi e tegole o tegole portoghesi, intonaci tinteggiati nelle tonalità tradizionali con esclusione del colore bianco. Potranno essere ammessi materiali e forme della contemporaneità purché correttamente integrati nel contesto. Dovranno essere applicate tecniche di bioarchitettura mirate al risparmio energetico. La produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà coprire almeno il 50% del fabbisogno con i criteri di cui all'Art. 19 comma 5 delle presenti N.T.A. privilegiando, per ragioni di tutela del paesaggio, l'uso di micropale eoliche.
Dovrà essere previsto il riutilizzo delle acque meteoriche mediante raccolta in apposite cisterne interrato.
- 6 - La localizzazione degli edifici dovrà risultare compatibile con i caratteri morfologici del territorio e con il contesto paesaggistico nell'ottica di limitare al massimo gli impatti visivi. Ove possibile gli edifici dovranno essere realizzati in prossimità di fabbricati esistenti e non dovranno prevalere volumetricamente su questi ultimi.

- 7 - Gli Artt. 25.2, 25.3 e 25.4 delle presenti N.T.A. indicano gli ambiti territoriali nei quali non è consentita la nuova edificazione di edifici rurali ad uso abitativo.

Art. 25.7.2 - Mutamento della destinazione d'uso agricola

- 1 - Il mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito ove se ne dimostri la compatibilità con la situazione della viabilità di accesso, lo stato delle risorse (acqua, fognatura o sistema di depurazione, energia) ~~nonché l'assenza di pericolosità idrogeologica elevata~~ (Osservazione 94)
In ogni caso dovranno risultare assicurati:
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
 - la disponibilità di energia;
 - la gestione dei rifiuti.
- 2 - Fatte salve le disposizioni degli Artt. 81 e 82 della L.R. 65/2014, relative agli edifici con inizio lavori antecedente o successivo al 15/04/2007, il mutamento della destinazione agricola è subordinato alla sottoscrizione, da parte dei proprietari, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale:
- che individui le aree di pertinenza definendone perimetro, dimensione e tipologia in coerenza con il contesto paesaggistico;
 - definisca gli impegni dei proprietari per le aree di pertinenza di superficie superiore o inferiore a ha. 1 come rispettivamente previsto dai commi 4 e 5 dell'Art. 83 della L.R. 65/2014;
 - per le aree di pertinenza le sistemazioni dovranno risultare coerenti con i caratteri del contesto paesaggistico sia per quanto riguarda gli elementi vegetazionali che per l'uso di materiali per pavimentazioni, recinzioni, ricovero attrezzi. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico mediante recinzioni. Come disposto dalla L.R. 65/2014 le sistemazioni non dovranno presentare caratteri di "giardino urbano" ma mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale;
- **individuare il perimetro del "lotto urbanistico di riferimento" come definito all'Art.25.7 comma 2.1 delle presenti N.T.A.**

Valgono le disposizioni dell'Art. 25.7 commi 6, 7 e 8 delle presenti N.T.A.

Le aree intimamente connesse all'edificio ex agricolo con rapporti di contiguità fisica, complementarietà funzionale, relazione negli assetti e negli arredi non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. ~~Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o integrazione funzionale dell'edificio principale.~~

Le aree che, ai sensi della legislazione vigente, sono legate all'edificio ex agricolo da rapporti convenzionati per la realizzazione delle opere di sistemazione ambientale si configurano fisicamente, funzionalmente distinte e separabili nei confronti dell'edificio principale di riferimento.

- 3 - Per gli edifici a destinazione residenziale, **all'interno del "lotto urbanistico di riferimento" nelle aree di pertinenza** di cui al precedente comma 2 sono consentite le seguenti realizzazioni:
- parcheggi scoperti o, ove necessario parzialmente interrati seguendo la morfologia del terreno;
 - **parcheggi interrati ad uso privato ove consentiti dalle condizioni idrogeologiche nella misura di mq. 35 per unità abitativa e H max ml. 2,40.**
 - autorimesse coperte, aperte su 4 lati con struttura in legno, nella misura di 2 posti auto per unità abitativa ciascuno delle dimensioni massime di ml. 5,00 x 3,00 H. ml. 2,20;
 - orti familiari;
 - ricovero attrezzi delle dimensioni massime di mq. 6,00 di superficie lorda e H. ml. 2,20 con struttura in legno;
 - ~~percorsi pedonali e carrabili con le caratteristiche di cui all'Art. 25.8 comma 4 delle presenti N.T.A.;~~
- **piscine ad uso privato con le disposizioni dell'Art. 25.7.4;**

E' prescritta la rimozione di eventuali baracche o manufatti precari.

Non sono consentite nuove edificazioni.

E' consentita la recinzione dell'area con le indicazioni di cui all'Art. 4.1 della "Guida agli interventi nel territorio aperto" parte integrante delle presenti N.T.A.

Per la sistemazione delle aree scoperte valgono le indicazioni degli Artt. 4.2 e 4.3 della citata Guida.

- 4 - Nel caso che il mutamento della destinazione d'uso agricola sia previsto nell'ambito di Programma Aziendale, l'imprenditore dovrà impegnarsi a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle indicate dal PTC Provinciale (Allegato 2 – punto 6.1 Tabelle 1 e 2).

- 5 - La modifica delle aree di pertinenza di cui al precedente comma 2 è subordinata ad apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale che ne definisca il perimetro, la dimensione e la tipologia di utilizzo.
- 6 - I fabbricati o porzioni di fabbricati che dimostrino la destinazione a civile abitazione antecedente la **L.R. 10/1979 si considerano deruralizzata tutti gli effetti e pertanto** potranno determinare le aree di pertinenza con le modalità del comma 2 del presente Articolo.
- 7 - Sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 25.6 delle presenti N.T.A. con il rispetto dei criteri generali di cui all'Art. 25.7.
E' consentita la costruzione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche.
In tutti gli interventi che comportino demolizione e ricostruzione non potrà essere aumentata la SUL esistente e legittimata.
- 8 - Sia nel caso di recupero di annessi che nel caso di recupero di residenze rurali con mutamento di destinazione d'uso a residenza civile gli alloggi non potranno avere superficie utile inferiore a mq. 50. **Per gli edifici di interesse architettonico-storico-documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. tale superficie utile non potrà essere inferiore a mq. 80.**
Il recupero a destinazione residenziale di fienili e/o annessi di piccole dimensioni isolati o separati dall'edificio principale potrà dar luogo ad una sola unità abitativa.
Qualora l'intervento comporti il frazionamento in un numero di alloggi superiore a 5 si dovrà procedere mediante Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.).
- 9 - Le nuove destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la funzione agricola come indicato dall'Art. 4.5 comma 8 delle presenti N.T.A.
- 10 - Gli Artt. 25.2.2, 25.2.3, 25.3.2, 25.4.1 delle presenti N.T.A. indicano gli ambiti territoriali nei quali non è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola.
- 11 - Nelle aree agricole AA1 – AA2 – AA3 ricadenti all'interno del Parco Agricolo della Piana, come individuate dalla Tav. S1 "Misure di salvaguardia Ambiti A-B-C" allegata alla Disciplina del PIT, il mutamento di destinazione d'uso è consentito ai singoli edifici in relazione all'esigenza primaria di conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Art. 25.7.3 - Patrimonio edilizio di interesse storico – architettonico – documentale

- 1 - Appartengono al patrimonio di interesse storico – architettonico – documentale di cui agli Allegati A e B alle presenti N.T.A. edifici e complessi edilizi di impianto storico che hanno conservato o sono suscettibili di recuperare caratteri architettonici o documentali originari e di qualità. Possono presentare alterazioni comunque reversibili e che non inficiano il loro valore di insieme. Sono individuati con apposita coloritura nelle Tavole A – B – C - D "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto" del Regolamento Urbanistico.
- 2 - Sono inseriti nelle seguenti classi:
 - classe a**
 - Edifici vincolati (Dlgs 42/2004);
 - Chiesini, oratori, cappelle private;
 - manufatti di rilevante valore storico-architettonico (ponte medioevale; resti acquedotto mediceo; resti mura del Barco);
 - classe b**
 - Edifici o complessi edilizi di rilevante pregio architettonico e/o storico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e architettonici originari.
 - classe c**
 - Edifici o complessi edilizi di prevalente interesse storico-documentale che conservano sostanzialmente riconoscibili i caratteri architettonici e tipologici originari e/o presentano lievi alterazioni.
- 3 - Al loro interno sono consentite le funzioni previste dalle presenti N.T.A. nel territorio rurale (Art. 4.4 comma 9 e Art. 4.5 comma 8) a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e storici degli edifici.
- 4 - Salvo diversa specifica indicazione, previa acquisizione di Atto di Assenso ai sensi dell'Art. 135 c.4 della L.R. 65/2014 con le modalità indicate all'Art. della "Guida agli interventi nel Territorio Aperto", per ciascuna delle classi di cui al precedente comma 2 sono consentiti i seguenti interventi:

classe a

- manutenzione ordinaria – restauro(Art. 10.1 commi 2 e 4.1 delle presenti N.T.A.);

classe b

- interventi fino al risanamento conservativo(Art. 10.1 comma 4.2 delle presenti N.T.A.);

classe c

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa tipo 1 (Art. 25.5 comma 3 e 25.6 comma 3). Per gli interventi di ristrutturazione edilizia interessanti un intero edificio dovrà essere dimostrata la coerenza con i caratteri storicizzati dell'edificio stesso e il recupero di tale coerenza per le parti alterate e/o incongrue.

- 5 - In tutte le classi non è consentita la realizzazione di lucernari piani nelle falde dei tetti e terrazze a tasca.
- 6 - Per gli edifici ricadenti nelle classi **b** e **c** è consentito il frazionamento a condizione che gli interventi non comportino pregiudizio ai caratteri architettonici e/o storico-documentali degli edifici stessi. Tale condizione dovrà essere verificata mediante apposito elaborato di progetto. Le unità a destinazione residenziale dovranno avere una SU_U Superficie Utile minima di mq. 80.(Osservazione 27)
- 7 - Per gli edifici ricadenti in aree soggette a Disciplina Particolare ai sensi dell'Art. 26 delle presenti N.T.A. valgono le disposizioni relative agli interventi ammessi in ciascuna area.
- 8 - I criteri generali per gli interventi sono indicati all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A. Eventuali prescrizioni specifiche sono singolarmente indicate nelle "Schede di censimento edifici del Quadro Conoscitivo del Territorio Aperto" che costituiscono parte integrante del presente R.U.
- 9 - Salvo diversa specifica indicazione o prescrizioni indicate nella Scheda di censimento edifici di cui al precedente comma 9, unicamente per gli edifici appartenenti alle classi **b** e **c** è consentita la realizzazione di piscina ad uso privato con le disposizioni dell'Art. 25.7.4 delle presenti N.T.A.
- 10 - Salvo diversa specifica indicazione o prescrizioni indicate nella Scheda di censimento edifici di cui al precedente comma 9, per tutti gli edifici appartenenti alle classi **b** e **c** è consentita la realizzazione di parcheggio privato con le disposizioni dell'Art. 25.7 commi 6 e 6.1 delle presenti N.T.A.
- 11 - Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per autoconsumo valgono le disposizioni dell'Art. 19 comma 5 delle presenti N.T.A.
L'integrazione di tali impianti nella copertura è vietata per gli edifici appartenenti alle classi **a** e **b**.

Art. 25.7.4 – Realizzazione di piscine ad uso privato

- 1 - Salvo diversa specifica indicazione per gli edifici, porzioni di edifici e/o complessi edilizi a destinazione residenziale nel Territorio Aperto è consentita, all'interno del "lotto urbanistico di riferimento" come definito al seguente comma 3, la realizzazione di una sola piscina ad uso privato alle condizioni e con i criteri indicati ai successivi commi del presente Articolo.
- 2 - Tale realizzazione non è consentita:
 - per gli edifici e/o complessi edilizi già dotati di piscina;
 - per i nuclei o borghi;
 - per gli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico – architettonico – documentale inseriti negli Allegati A e B alle presenti N.T.A. e ricadenti nella classe **a**.
- 3 - Al fine della localizzazione delle piscine di cui al precedente comma 1 si considera il "lotto urbanistico di riferimento" come definito all'Art. 25.7 comma 2.1 delle presenti N.T.A.
- 4 - La realizzazione delle piscine di cui al precedente comma 1 dovrà conformarsi ai seguenti criteri:
 - dovranno prevalentemente essere localizzate nelle immediate adiacenze dell'edificio e comunque in modo da contenere l'impatto visivo, anche mediante opportune schermature, tenendo conto in particolare delle visuali da strade, aree belvedere, traguardi panoramici e riducendo al minimo i movimenti di terra rispettando la morfologia del terreno;
 - dovranno avere forma regolare (preferibilmente rettangolare) e dimensioni massime non superiori a mq. 70 per gli edifici unifamiliari e mq. 90 per edifici e/o complessi edilizi plurifamiliari;
 - il colore del rivestimento interno dovrà essere di tonalità in sintonia con i colori dominanti del paesaggio. E' vietato il colore azzurro. Le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima di m.1,50 dal bordo piscina e un'area a solarium con superficie massima

- pari al 30% della superficie della piscina stessa ed essere realizzate con materiali coerenti con il contesto (pietra, cotto, legno);
- non sono ammesse nuove edificazioni per servizi di supporto (spogliatoi, docce, deposito attrezzi);
 - gli impianti tecnici dovranno essere realizzati in interrato;
 - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.
- 5 - I progetti per la realizzazione delle piscine ad uso privato dovranno dare conto della loro corretta localizzazione in rapporto ai con visivi, indicati nelle tavole A – B – C – D “Usi e modalità di intervento – il Territorio Aperto” del R.U., dai punti panoramici onde contenere l'impatto visivo evitando le situazioni più esposte a tali visuali.
Eventuali schermature dovranno essere prevalentemente realizzate con cortine utilizzando essenze sempreverdi della flora locale o comunque compatibili con il contesto paesaggistico.
 - 6 - In coerenza con quanto disposto all'Art. 134 della L.R. 65/2014 la realizzazione di piscine ad uso privato è subordinata a permesso di costruire.
 - 7 - Eventuali divieti, indicazioni o prescrizioni specifiche sono indicate per ciascun edificio e/o complesso edilizio nella relativa Scheda Censimento edifici del Quadro Conoscitivo Territorio Aperto che costituisce parte integrante del R.U.
 - 8 - Per gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti in Aree AA3 “di rilevante interesse paesistico” come evidenziate dalle Tavole A – B – C – D “Usi e modalità di intervento – Il Territorio Aperto” del R.U., la realizzazione delle piscine, ove consentite, dovrà risultare (sulla base di apposita documentazione che certifichi inoltre l'assenza di elementi di particolare rilevanza naturalistica) coerente con il contesto paesaggistico e con la conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrostorico ove presenti, nell'ottica degli obiettivi di salvaguardia degli elementi di invarianza come disposto dall'Art. 6 del Piano Strutturale.
 - 9 - Per gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti in “Aree di interesse archeologico” come evidenziate dalla Tav. QC24 – Vincoli del Quadro Conoscitivo del R.U., la realizzazione delle piscine, ove consentita, è subordinata alle disposizioni dell'Art. 21.1 comma 5 delle presenti N.T.A.

Art. 25.8 - Interventi di viabilità

- 1 - **Viabilità agro-forestale:** insieme dei tracciati, esistenti o di nuova realizzazione, a percorrenza pedonale o motorizzata, funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali. Si tratta dei tracciati di penetrazione entro le superfici agricole e forestali a partire dalla viabilità pubblica e loro ramificazioni e di raccordo della viabilità pubblica con le strutture aziendali, con l'esclusione dei percorsi di collegamento ad edifici adibiti a residenza o luogo di lavoro non agricolo.
 - a) - **Viabilità esistente**
Sulla viabilità esistente sono ammessi modesti interventi di adeguamento funzionali al miglioramento delle caratteristiche della sede viaria e della regimazione delle acque che risultino efficaci nel prevenire e contrastare gli incendi e che in generale migliorino e rendano più sicura l'accessibilità ai fondi da parte dei mezzi di servizio.
Gli unici interventi ammessi per la stabilizzazione del piano viario sono quelli che impieghino terra naturale, pietrisco, ghiaia o altro materiale semplice senza aggiunta di additivi, leganti e simili.
Esclusivamente per la viabilità di collegamento delle residenze rurali con la viabilità principale, nelle dirette pertinenze di queste ultime e nei tracciati di collegamento fra le strutture aziendali potrà essere consentita la messa in opera di pavimentazioni a basso impatto paesistico non bitumata e realizzata con materiali e colori chiari in grado di minimizzarne l'impatto sul paesaggio.
Non è ammessa la chiusura delle strade vicinali o di interesse pubblico né la realizzazione di recinzioni che interrompano la continuità delle strade poderali o interpoderali;
 - b) - **Nuova viabilità**
La realizzazione di nuova viabilità agraria e forestale può essere ammessa dietro presentazione di uno specifico progetto che ne dimostri la necessità in funzione delle esigenze di gestione aziendale o di tutela ambientale.
I tracciati dovranno essere realizzati con modesti movimenti di terra, tali da non creare pregiudizio alla stabilità della pendice o danneggiamento ai terreni contermini e dotati delle opportune opere di presidio per evitare l'innescio di fenomeni di dissesto del piano viario o della pendice attraversata.

Una volta realizzati tutti i nuovi tracciati dovranno essere preclusi al traffico veicolare privato extraziendale.

2 - **Viabilità pubblica e privata**

Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Terza, Capo III delle presenti N.T.A.

3 - **Viabilità di collegamento con la viabilità principale**

Sono strade che garantiscono il collegamento tra gli edifici con destinazione residenziale e la viabilità principale. I tracciati di nuova realizzazione dovranno prevedere modesti movimenti di terra tali da non creare pregiudizio alla stabilità della pendice o danneggiamento ai terreni contermini. Saranno realizzate opportune opere di presidio per evitare l'insorgere di fenomeni di dissesto del piano viario o della pendice attraversata. Valgono le disposizioni del seguente comma 4.

4 - **Interventi sulle strade bianche**

Al fine di contenere o mitigare gli impatti attesi o derivanti, di conservare valori scenici e panoramici, nonché di salvaguardare valori naturalistico ambientali, storici, documentali ed architettonici, negli interventi che interessano le strade bianche nel territorio aperto devono essere attuate le seguenti indicazioni tecniche:

- a) - per le strade già pavimentate con bitumi tradizionali nei tratti di forte pendenza o nei tornanti, in caso di rifacimento, tali bitumi dovranno essere sostituiti, con l'utilizzo di conglomerati naturali con leganti sintetici di colore neutro;
- b) - per le strade sterrate o poderali ad oggi non bitumate gli interventi di consolidamento stabile del fondo transitabile devono fare riferimento alla seguente tipologia:
 - preparazione del sottofondo mediante stabilizzazione e consolidamento impiegando idonei rulli o compattatori;
 - stesura del manto di usura in conglomerati naturali con leganti sintetici di colore neutro impastati con inerti a pezzatura fine di pietrisco di colore e composizione simile alle strade bianche o sterrate tipiche locali e di colorazione nelle sfumature delle terre adatta al migliore inserimento nel contesto dei luoghi.

Tali interventi sono limitati ai tratti con pendenza superiore al 10%, in corrispondenza ad innesti con la viabilità principale per tratti non superiori a m. 50 e sui tornanti;

- c) - devono essere mantenuti adeguati sistemi di deflusso e di smaltimento delle acque superficiali, e, dove possibile, devono essere migliorati i sistemi ed i dispositivi esistenti, evitando in ogni caso fenomeni di ristagno e/o di dilavamento e di smottamento delle aree circostanti l'asse viario; pertanto devono essere sempre previste adeguate pendenze, nonché sistemi di raccolta e deflusso delle acque, quali: sciacqui, canalette di raccolta scavate lateralmente, caditoie e pozzetti nel numero e dimensioni appropriate al tipo di strada ed alla idro-morfologia dei luoghi; in qualsiasi caso è fatto divieto di utilizzare materiali plastici, metallici e calcestruzzo a vista;
- d) - devono essere sempre preservati, mantenuti, ed eventualmente migliorati o riqualificati, gli accessi ai sentieri ed alla rete escursionistica in genere, nonché alle aree turistiche di sosta, ove presenti; anche attraverso adeguate segnalazioni;
- e) - per le barriere di protezione laterale di strade con transito veicolare, nel rispetto delle caratteristiche prestazionali, funzionali e di sicurezza dettate dalla vigente normativa, devono essere in prima istanza privilegiati interventi di recupero, restauro e ricostruzione di tradizionali muretti in sasso preesistenti lungo strada, con possibilità di adeguamento attraverso anelli di rinforzo in c.a. ancorché rivestite da blocchetti di pietra locale a faccia vista; in seconda istanza devono essere utilizzate barriere prefabbricate in metallo, tipo "guard-rail doppia o tripla onda", costituite da acciaio del tipo commercialmente detto "corten" o acciaio rivestito in legno;
- f) - le uscite delle condotte e canalizzazioni in genere, presso fossi di scarico e simili, non devono presentare tratti di tubazione in vista e pertanto devono essere sempre adeguatamente schermate da muretti in sasso a secco oppure da specifiche sistemazioni del terreno, per esempio con la formazione di piccoli rilevati in terra e barriere vegetali costituite da essenze autoctone di ripa e/o di sottobosco, in qualsiasi caso è fatto divieto di lasciare tratti di tubazione in pvc. e/o in calcestruzzo a vista.

- g) - l'eventuale segnaletica deve essere limitata allo stretto indispensabile e deve essere installata, ovunque possibile, su pali in legno di adeguata sezione.

Art. 25.9 - Aree Naturali Protette di Interesse Locale "Pietramarina" e "Artimino"

- 1 - Istituite con D.C.C. rispettivamente n° 64/2007 e n° 65/2007, le ANPIL "Pietramarina" e "Artimino" sono evidenziate nelle Tavole B e C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
Costituiscono parte del Sistema Provinciale delle Aree Protette e sono finalizzate alla tutela e valorizzazione di rilevanti aspetti paesistici e ambientali, delle emergenze naturalistiche, delle presistenze archeologiche, architettoniche e storico-culturali presenti in ciascuna delle ANPIL.
- 2 - Per il territorio aperto ricadente all'interno delle ANPIL le disposizioni degli Articoli 25.2 e 25.4 delle presenti N.T.A. sono integrate dalle disposizioni dello specifico "Regolamento per le Aree Naturali Protette di Interesse Locale".
Gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente sono definiti e disciplinati dagli Artt. 25.5, 25.6 e 25.7 delle presenti N.T.A.
- 3 - Per gli interventi negli insediamenti di Artimino e Poggio alla Malva ricadenti nell'ANPIL "Artimino" si applicano le disposizioni delle presenti N.T.A. (Sezione Terza - Capo secondo e Sezione Quarta - Capo terzo)
- 4 - Per gli interventi nelle aree dei Capisaldi turistici (**CT**), della ricettività extraurbana (**RTe - RTc**) e nelle aree attrezzate (**AT**) ricadenti all'interno delle ANPIL, si applicano le relative disposizioni delle presenti N.T.A. (Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio").
- 5 - Per i tracciati viari (strade meccanizzate, percorsi ciclo-pedonali, percorsi di fruizione, piste equitabili) le disposizioni delle presenti N.T.A. sono integrate dalle disposizioni del Regolamento di cui al precedente comma 2.
- 6 - All'interno delle ANPIL sono presenti siti archeologici segnalati nella "Carta Archeologica della Provincia di Prato" parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico dei quali risultano vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004:
 - **ANPIL Artimino**
 - Necropoli etrusca di Prato Rosello;
 - strutture murarie di epoca etrusca lungo Via Giovanni XXIII;
 - Edificio Sacro (VI sec. a.c.) nei pressi della Villa Medica.
 - **ANPIL Pietramarina**
 - strutture di epoca etrusca.Per tali aree e per le aree classificate "A rischio archeologico", valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 7 - Le disposizioni del Regolamento delle ANPIL prevalgono, in caso di contrasto su quelle delle presenti N.T.A., laddove si riferiscano a componenti territoriali o a trasformazioni, attività e utilizzazioni, disciplinate dalle stesse presenti N.T.A. solamente ove abbiano contenuti più restrittivi.

Art. 26 - Aree soggette a Disciplina Particolare

- 1 - Sono le aree contenute all'interno dei Sistemi Funzionali del Piano Strutturale e che, in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, sono destinate ad accogliere attrezzature per la ricettività, per il tempo libero e la cultura nel territorio aperto.
- 2 - Con riferimento alla destinazione prevalente il Regolamento Urbanistico individua, con perimetrazione, retinatura e specifica sigla, le aree che seguono:
 - Parchi delle Acque (**AP**). L'Art. 26.1 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A.;
 - Aree Attrezzate (**AT**). L'Art. 26.2 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;
 - Aree della Ricettività (**RTe** ed **RTc**). L'Art. 26.3 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;

- Capisaldi del territorio rurale (**CT**). L'Art. 26.4 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;
 - Aree di pertinenza delle aree della Ricettività e dei Capisaldi (**Pv**). L'Art. 26.5 ne detta le disposizioni generali. Norme specifiche sono contenute all'interno del Caposaldo o dell'area di ricettività cui sono collegate;
 - Aree per Impianti tecnologici (**AI**). L'Art. 26.6 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;
 - Aree per Servizi di interesse generale nel territorio aperto (**S**). L'Art. 26.7 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito delle UOTE di appartenenza;
 - Parchi Archeologici (**PR**). L'Art. 26.8 ne detta le disposizioni generali. Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito delle UTOE di appartenenza;
 - Parchi Tematici (**PT**) l'Art. 26.9 ne detta le disposizioni generali.
- 3 - Nelle aree archeologiche o classificate a rischio archeologico ricadenti all'interno delle Aree soggette a Disciplina Particolare valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.

Art. 26.1 - I Parchi delle Acque (AP)

- 1 - Sono le aree indicate come Parchi delle Acque nel Sistema Funzionale delle Acque del Piano Strutturale.
- 2 - Sono individuate da retinatura e specifica sigla nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Gli interventi, sono singolarmente definiti e disciplinati nella Sezione Quarta delle presenti N.T.A.
- 4 - Il Regolamento Urbanistico individua i seguenti Parchi d'Acqua:
 - AP 1** - Parco dell'Ombrone-Stella (Tavv. C, D)
 - AP 2** - Parco dell'Elzana (Tavv. C, D)
 - AP 3** - Parco della Furba (Tavv. A, B)
- 5 - Al loro interno possono contenere Aree attrezzate (**AT**) e Aree per Impianti tecnologici (**AI**).
- 6 - La nuova edificazione per attrezzature di supporto è possibile solo se specificamente indicata dalle presenti N.T.A. Per gli edifici esistenti, se non specificamente disciplinato, vale quanto indicato agli Artt. 25.5, 25.6 e 25.7 delle presenti N.T.A.
- 7 - Nelle aree classificate a rischio archeologico vale quanto indicato all'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 8 - Lungo l'intero corso dei torrenti è prescritto il mantenimento degli argini e delle opere idrauliche per la messa in sicurezza del bacino.
Apposite perimetrazioni evidenziano le aree destinate ad opere di regimazione idraulica.
- 9 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
 - tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dell'area con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri);
 - tutte le opere di regimazione idraulica;
 - per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 26.2 - Aree Attrezzate (AT)

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature per il tempo libero e la cultura individuate nel Sistema Funzionale "dei luoghi del turismo" del Piano Strutturale.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla **AT** seguita da numero sulle tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza.
- 4 - Il presente Regolamento individua le seguenti aree attrezzate:
 - UTOE 2**
 - **AT.1** - Centro Ippico Podere dell'Orto

UTOE 3

- **AT.2** - Area Ricreativa Rio Ragnaia
- **AT.3** - Parco Archeologico Prato Rosello - Area accoglienza

UTOE 4

- **AT.4** - Parco della Furba - Area di accesso al Parco
- **AT.5** - Parco della Furba - Area ricreativa
- **AT.6** - Area sportiva Le Barche
- **AT.7** - Area Ex Fornace

UTOE 5

- **AT.8** - Parco della Furba - Area mulino
- **AT.9** - Parco dell'Elzana - Area di accesso al Parco
- **AT.10** - Area sportiva Lago Castagnati
- **AT.11** - Centro Ippico Le Casacce
- **AT.12** - Parco dell'Elzana - Area ricreativa

UTOE 6

- **AT.13** - Area sportiva Lago Molinaccio
- **AT.14** - Area ricreativa - culturale Canaiola
- **AT.15** - Centro ippico Montalgeto
- **AT.16** - Centro ippico Montalbano
- **AT.17** - Area Pinone
- **AT.18** - Abbazia S. Giusto
- **AT.19** - Area Sportiva Lago Lillo

- 5 - Le singole Aree Attrezzate sono articolate al loro interno nelle seguenti tipologie:
 - **ATr** - Aree per attività ricreative
 - **ATs** - Aree per attività sportive
 - **ATc** - Aree per attività culturali.
- 6 - La nuova edificazione per attrezzature di supporto è possibile, nelle quantità e modalità previste per ciascuna area, solo se specificamente indicata dalle presenti N.T.A. Per gli edifici esistenti valgono i criteri per gli interventi di cui all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A., viene, inoltre, privilegiato il cambio di destinazione per servizi di supporto alle attività ammesse.
- 7 - Nelle Aree Attrezzate ricadenti all'interno di "*Aree di rilevante interesse paesistico*" (AA3), di cui all'Art. 25.4 delle presenti N.T.A., per la realizzazione delle attrezzature di supporto di cui al precedente comma 6 devono essere predisposti adeguati elaborati tecnici che dimostrino, l'assenza di elementi di rilevanza paesistica, agrostorica, naturalistica o culturale (anche nelle aree immediatamente circostanti a quelle di intervento) e, che la nuova edificazione non confligge con l'obiettivo di salvaguardia indicato dal Piano Strutturale per tali aree e non incide negativamente su biotopi, geotopi o altre aree assimilate soggette a tutela.
- 8 - Tutti gli interventi devono garantire il minimo impatto ambientale e paesaggistico conformandosi ai caratteri del contesto ed evitando alterazioni rilevanti della morfologia dei luoghi. Vanno salvaguardati e/o ripristinati i vecchi percorsi al fine di non creare interruzioni alla rete sentieristica. Devono essere recuperati e valorizzati i manufatti di interesse storico-documentale (mulini, tabernacoli, fonti, ecc.) e tutelate le piante esemplari e le specie vegetali rare di cui all'Art. 13.1 comma 6 delle norme del Piano Strutturale. Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e, in caso di morte e deperimento, reintegrato con specie dello stesso tipo. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto. È vietata l'introduzione di specie estranee alla vegetazione locale. L'introduzione di nuovi elementi del verde (alberi, arbusti, erbe) dovrà riferirsi a specie autoctone e ecologicamente coerenti con il contesto locale e/o esteticamente funzionali, privilegiando, tra le arboree, quelle facenti parte della flora del territorio.
- 9 - Per tutti gli interventi ammessi che comportino nuove realizzazioni, anche di strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.), dovranno essere redatti appositi progetti con indicazioni della tipologia dell'impianto, delle tecniche costruttive, dei materiali nonché della dimostrazione di impatto paesistico.
- 10 - Le aree **AT** possono subire limitate modifiche di perimetro in relazione alla reale fattibilità legata alla morfologia e all'accessibilità.
- 11 - **Articolazione delle Aree Attrezzate**

a) - **ATr** - Aree per attività ricreative

Aree che per le loro caratteristiche morfologico-paesistiche e la loro ubicazione sono destinate ad accogliere attrezzature per attività ricreative all'aperto e che si svolgono in stretta relazione con l'ambiente naturale e con questo compatibili.

Sono consentite le attività ludico-sportive amatoriali e la formazione di percorsi-vita.

Criteri per gli interventi

- salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) per tettoie, pergolati e chioschi per mq. 20 di ingombro planimetrico per ogni mq. 1.000 di St di ciascuna area ATr fino ad un massimo di mq.200. Tali strutture devono essere realizzate in legno o in metallo e comunque con materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto paesistico, sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi.
- la collocazione di servizi igienici prefabbricati è sempre ammessa;
- eventuali aree di parcheggio devono essere preferibilmente alberate e progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, ai limiti delle aree ricreative in corrispondenza degli accessi meccanizzati, possono essere in terra battuta o pavimentate in pietra o con altri materiali idonei comunque di colore chiaro;
- per le aree a prato si dovrà favorire l'impiego e la diffusione della flora selvatica naturale ai fini di minimizzare l'impatto ecologico, paesaggistico e la manutenzione;
- la formazione delle aree ricreative non deve comportare rilevanti movimenti di terra, le sistemazioni devono privilegiare il ricorso a soluzioni coerenti con i caratteri morfologici e paesistici dei luoghi (scarpate verdi, terrazzamenti in pietra locale, ecc.);
- l'eventuale impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso con l'utilizzo di apparecchi adeguati.

b) - **ATs** - Aree per attività sportive

Aree di varia estensione che per le loro caratteristiche morfologiche, la loro ubicazione o per la presenza di attrezzature consolidate sono destinate ad accogliere impianti sportivi all'aperto e compatibili con il contesto ambientale.

Criteri per gli interventi

- salvo diversa specifica indicazione, non è ammessa la copertura anche stagionale degli impianti;
- è ammessa la realizzazione di strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) per tettoie, e pergolati e chioschi per mq. 20 di ingombro planimetrico per ogni mq. 1.000 di St di ciascuna area ATs fino ad un massimo di mq.200, utilizzando il legno o il metallo e comunque materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto paesistico. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi;
- è ammessa la realizzazione di servizi di supporto agli impianti. La tipologia, i criteri e i parametri sono indicati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;
- possono essere realizzate limitate parti pavimentate utilizzando la pietra locale o altri materiali idonei e coerenti con il contesto paesaggistico;
- eventuali aree di parcheggio devono essere preferibilmente alberate e progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, possono essere in terra battuta o pavimentate in pietra locale o con altri materiali idonei e coerenti con il contesto paesaggistico;
- per le aree a prato si dovrà favorire l'impiego e la diffusione della flora selvatica naturale ai fini di minimizzare l'impatto ecologico e paesaggistico e favorire la manutenzione;
- l'impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati.

c) - **ATc** - Aree per attività culturali

Sono le aree destinate alla formazione di attrezzature e spazi a carattere culturale (musei all'aperto, spazi per spettacoli e mostre, aree archeologiche).

Criteri per gli interventi: sono definiti, singolarmente per ogni Area, nella Sezione Quarta delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza;

- eventuali aree di parcheggio devono essere preferibilmente alberate e progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, possono essere in terra battuta o pavimentate in pietra locale o con altri materiali idonei e coerenti con il contesto paesaggistico;
 - l'impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati.
- 12 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
- tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dell'area con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri);
 - per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 26.3 - Aree della ricettività extraurbana (RTe - RTc)

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature di ricettività indicate come ricettività extraurbana e campeggi nel Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo del Piano Strutturale.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione, retinatura e specifica sigla seguita da numero sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Gli interventi sono singolarmente definiti e disciplinati per ogni UTOE nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito dell'UTOE di appartenenza.
- 4 - Tali aree sono articolate nelle seguenti tipologie:
RTe - aree della Ricettività extraurbana
RTc - campeggi
- 5 - **RTe - Ricettività extraurbana**
 - Aree, ove insistono edifici esistenti, che il Regolamento Urbanistico destina o conferma ad attrezzature di ricettività extraurbana. Tali strutture possono essere alberghi e residenze turistico-alberghiere (ai sensi degli Artt. 26 e 27 L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione) o residence (ai sensi dell'Art. 62 della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione);
 - Il presente Regolamento individua le seguenti aree di ricettività extraurbana:
 - **RTe.1-** Villa Poggio Secco (UTOE 2)
 - **RTe.2-** Area alberghiera Villa Medicea (UTOE 3)
 - **RTe.3** - Fattoria La Serra (UTOE 5)
 - **RTe.4-** Villa Pietranera (UTOE 5)
 - **RTe.5** - Complesso turistico alberghiero Pietramarina (UTOE 6)
 - il dimensionamento massimo delle strutture di ricettività **RTe** è quello indicato nell'UTOE di appartenenza con riferimento alle disposizioni del Piano Strutturale;
 - il presente Regolamento Urbanistico evidenzia con perimetrazione e retinatura le aree di pertinenza (**Pv**) da collegare agli edifici a destinazione ricettiva. Gli interventi in tali aree sono disciplinati dall'Art. 26.5 delle presenti N.T.A.;
 - il recupero degli annessi agricoli, a destinazione turistico-ricettiva, è ammesso solo se si dimostra che:
 - gli annessi siano stati realizzati in data antecedente l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III - L.R. 1/2005 (DPGR 5R/2007);
 - al termine del Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale risultino non più necessari all'attività agricola per la quale sono stati realizzati;
 - gli interventi di ricostruzione possono avvenire anche con diversa collocazione ma sempre all'interno dell'area perimetrata dal Regolamento Urbanistico con la sigla **RTe** nel rispetto dei seguenti criteri:
 - i progetti devono essere organicamente integrati con la morfologia dei luoghi e con il paesaggio circostante, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione dei manufatti e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio. Il corretto inserimento paesaggistico-ambientale va verificato nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.);

- va garantito il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici dell'edificio principale o del nucleo;
- gli interventi relativi alle aree di ricettività extraurbana devono avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:
 - salvo diversa specifica prescrizione, gli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale possono essere sostituiti con destinazione ricettiva a parità di volume;
 - gli interventi sugli annessi che presentano caratteri di interesse architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, devono essere mirati al loro recupero. In questo caso, salvo diversa specifica indicazione, è ammesso un incremento della SUL interna, senza aumento di volume, fino ad un massimo del 50%;
 - gli interventi di riorganizzazione e di ridistribuzione interna degli edifici di ricettività urbana devono essere realizzati nel rispetto degli elementi e dei caratteri strutturali e originari evitando la riorganizzazione dei corpi scala principali se di impianto originario e, in ogni caso, riducendo al minimo la modificazione dei collegamenti orizzontali;
 - gli interventi sugli spazi esterni che presentano caratteri di interesse storico-architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario devono essere mirati al loro recupero;
- i parcheggi da realizzarsi all'interno delle aree di pertinenza Pvb devono essere dimensionati per almeno un posto auto ogni 2 posti letto;
- prevalgono eventuali criteri e prescrizioni specifici per gli interventi disciplinati nella Sezione Quarta delle presenti N.T.A. qualora contrastino con il presente articolo;

6 - **RTc - Campeggi**

- Aree destinate a campeggio. Per campeggio si intendono le attrezzature ricettive realizzate ai sensi dell'Art. 29 della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione;
- il presente Regolamento individua le seguenti aree destinate a campeggio:
 - **RTc.1 - Lago Molinaccio (UTOE 6)**
 - **RTc.2- S. Giusto (UTOE 6)**
 - **RTc.3- Lago Castagnati (UTOE 5)**
- la realizzazione di nuove aree da destinare a campeggio deve avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:
 - onde mitigarne l'impatto visivo, le piazzole dovranno essere disposte seguendo l'andamento naturale del terreno, evitando rilevanti movimenti di terra e alberate con essenze vegetali tipiche dei luoghi e del contesto agricolo;
 - ove ammesse dal presente Regolamento, le strutture aventi le caratteristiche di cui al comma 2 dell'Art. 29 L.R. 42/2000 e s.m.i., devono essere realizzate, nella proporzione massima prevista, con strutture in legno semplicemente appoggiate a terra per le quali sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio. Quando possibile, tali strutture devono essere realizzate accorpate e con un'aggregazione tale da armonizzarsi con l'ambiente circostante;
 - i servizi di supporto e le aree di parcheggio devono essere adeguate alla dimensione e alla categoria dell'esercizio;
 - le aree di parcheggio saranno preferibilmente alberate, ricavate in ambiti spaziali poco evidenti e, quando possibile, realizzate utilizzando i dislivelli esistenti;
- alla cessazione dell'attività sia i servizi di supporto che le strutture di cui al comma 2 dell'Art. 29 L.R. 42/2000 e s.m.i., dovranno essere rimossi con il ripristino dello stato dei luoghi.

7 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
- tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola delle aree con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri).

Art. 26.4 - Capisaldi turistici (CT)

- 1 - Sono aree, ove insistono edifici esistenti, destinate ad accogliere le attrezzature indicate come Capisaldi del turismo rurale nel "Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo" del Piano Strutturale.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione e sigla **CT** seguita da un numero sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

- 3 - Gli interventi, sono definiti e disciplinati per ogni singolo Caposaldo nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito delle UTOE di appartenenza.
- 4 - Il presente Regolamento individua i seguenti Capisaldi turistici:
 - **UTOE 2**
 - **CT.1** Fattoria La Calavria
 - **CT.2** Villa Il Granduca - Cervieta
 - **UTOE 3**
 - **CT.3** Il Vivaio (Villa Vittoria)
 - **CT.4** Poggilarca
 - **UTOE 4**
 - **CT.5** Fattoria Capezzana
 - **CT.6** Fattoria Bacchereto
 - **UTOE 5**
 - **CT.7** Castelvecchio
 - **CT.8** Il Poggiolo (Villa Bardazzi)
 - **CT.9** Villa di Trefiano
 - **CT.10** Villa Fuccioli
 - **CT.11** La Cantina - Villa Verzani
 - **CT.12** Rigoccioli
 - **CT.13** Il Casino (La Borriana)
 - **CT.15** Fuccioli II°
 - **UTOE 6**
 - **CT.14** Fattoria Le Ginestre
- 5 - Il dimensionamento massimo dei Capisaldi **CT**, relativamente alle strutture di ricettività alberghiera (Artt. 26 e 27 L.R. 42/2000 e s.m.i) e alle strutture di ricettività extralberghiera (Art. 62 L.R. 42/2000 e s.m.i.) è quello indicato nell'UTOE di appartenenza con riferimento alle disposizioni del Piano Strutturale.
- 6 - All'interno delle aree individuate come Capisaldi turistici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - alberghi e residenze turistico alberghiere (strutture di ricettività alberghiera ai sensi degli Artt. 26 e 27 L.R. 42/2000 e s.m.i);
 - residence (strutture di ricettività extralberghiera ai sensi dell'Art. 62 L.R. 42/2000 e s.m.i.);
 - attività commerciali legate alla vendita, alla degustazione e all'organizzazione di eventi promozionali dei prodotti tipici locali e/o prodotti di origine/certificati toscani nel rispetto del sistema della filiera corta;
 - attività culturali e di promozione del prodotto locale e/o di origine/certificati toscani nel rispetto del sistema della filiera corta.
- 7 - Il presente Regolamento Urbanistico evidenzia con perimetrazione e retinatura le aree di pertinenza (**Pv**) da collegare agli edifici. Gli interventi in tali aree sono disciplinati dall'Art. 26.5 delle presenti N.T.A.
- 8 - Il recupero degli annessi agricoli, alle destinazioni di cui al comma 6, è ammesso solo se si dimostra che:
 - gli annessi siano stati realizzati in data antecedente l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III - L.R. 1/2005 (DPGR 5R/2007);
 - al termine del Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale risultino non più necessari all'attività agricola per la quale sono stati realizzati.
- 9 - Gli interventi relativi alle aree individuate come Capisaldi turistici devono avvenire nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:
 - gli interventi sugli annessi che presentano caratteri di interesse architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, devono essere mirati al loro recupero. In questo caso, salvo diversa specifica indicazione, è ammesso un incremento della SUL interna, senza aumento di volume, fino ad un massimo del 50%;
 - salvo diversa specifica prescrizione, gli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale possono essere sostituiti a parità di volume;

- gli interventi sugli spazi esterni che presentano caratteri di interesse storico-architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario devono essere mirati al loro recupero;
- 10 - Gli interventi di ricostruzione possono avvenire anche con diversa collocazione ma sempre all'interno dell'area perimetrata dal Regolamento Urbanistico con la sigla CT nel rispetto dei seguenti criteri:
- i progetti devono essere organicamente integrati con la morfologia dei luoghi e con il paesaggio circostante, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione dei manufatti e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio. Il corretto inserimento paesaggistico-ambientale va verificato nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.);
 - va garantito il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici dell'edificio o del nucleo.
- 11 - Gli interventi di nuova edificazione, finalizzati al raggiungimento dei posti letto attribuiti al Caposaldo dal Piano Strutturale, unicamente ammessi ove previsti dalle presenti N.T.A. con le specifiche singolarmente indicate, sono subordinati a Piano di Recupero esteso all'area del Caposaldo (**CT**) e alle sue pertinenze (**Pv**).
- 12 - I parcheggi da realizzarsi all'interno delle aree **Pvb** collegate devono essere dimensionati per almeno un posto auto ogni 2 posti letto.
- 13 - Prevalgono eventuali criteri e prescrizioni specifici per gli interventi disciplinati nella Sezione Quarta delle presenti N.T.A. qualora contrastino con il presente articolo.
- 14 - Fino all'attuazione degli interventi previsti sono ammessi:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
 - tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola delle aree con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri).

Art. 26.4.1 - Criteri e prescrizioni relativi alle Aree della Ricettività e ai Capisaldi

- 1 - A corredo delle Attrezzature Ricettive (**RT**) e dei Capisaldi (**CT**), salvo diversa specifica disposizione è ammessa:
- la realizzazione di maneggi, purché realizzati con strutture leggere in legno (Art. 22 delle presenti N.T.A.) tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi;
 - la realizzazione di piscine all'interno delle aree di pertinenza (**Pvb**) con le specifiche di cui all'Art. 26.5 comma 5 delle presenti N.T.A.
- 2 - Tutti gli interventi devono risultare coerenti con i caratteri dell'edificio e del contesto paesistico contenendo al minimo l'impatto visivo anche mediante l'uso di materiali e tecniche costruttive coerenti. Non sono ammesse localizzazioni che provochino l'interruzione o grave modificazione della continuità visiva in rapporto al paesaggio ed alle preesistenze storiche o di altri elementi di valore (emergenze naturalistiche; aree di valore agrostorico; aree di rilevante interesse archeologico; aree di alto valore paesistico, storico e culturale o Invarianti Strutturali in genere). Particolare attenzione deve essere posta nel disegno degli spazi esterni (cortili, aie, piazzali, giardini, aree di parcheggio ecc.). Deve essere rispettata la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio evitando interventi e/o integrazioni arboree e/o vegetali non coerenti con il contesto ecologico locale e che alterino la percezione naturale dei paesaggi.
- 3 - Materiali, colori, coperture, elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale:
- colori con tonalità tenui riferiti ai colori tradizionali;
 - muratura in pietra locale a vista o intonaco;
 - coperture a falde con inclinazione tradizionale evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica;
 - manto in coppi e tegole di recupero o invecchiati o mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di coppi e tegole nuovi e di recupero;
 - infissi con forme, dimensioni e materiali tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale.

- 4 - Gli interventi di sistemazione degli spazi esterni sono subordinati alla presentazione di una relazione e di elaborati tecnici che ne giustifichino la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico.
- 5 - Eventuali nuove recinzioni possono essere realizzate rispettando le seguenti indicazioni:
 - non creare cesure nel paesaggio, non interrompere la continuità visiva, non creare interruzioni di strade poderali e interpoderali;
 - essere conformi ai caratteri storico-architettonici dell'impianto esistente o essere realizzate con siepi vive utilizzando essenze vegetali tipiche locali (H max ml. 1,80);
 - è sempre vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche.
- 6 - Se non fosse possibile il collegamento alla pubblica fognatura, lo smaltimento dovrà essere organizzato attraverso sistemi individuali, previa valutazione idrogeologica, privilegiando sistemi chiusi di tipo naturale (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli effluenti) quali la fitodepurazione e il lagunaggio e comunque sempre nel rispetto delle normative vigenti.
- 7 - Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche devono privilegiare soluzioni coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici degli edifici stessi sia per l'uso dei materiali che per le tecniche costruttive.
- 8 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10.2 comma 2.1 punti a) e a.1) e comma 3.1, che comportano demolizione con ricostruzione sono sottoposti a specifica valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale e devono contenere relazione e appositi elaborati grafici di inserimento nel contesto e di rapporto con gli edifici esistenti che dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico e ambientale.

Art. 26.5 - Aree di pertinenza delle attrezzature della Ricettività e dei Capisaldi (Pv)

- 1 - Sono aree che il presente Regolamento individua quali pertinenze delle attrezzature della ricettività e dei Capisaldi del turismo rurale.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla **Pv** sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Il presente Regolamento distingue all'interno delle aree **Pv** i seguenti ambiti:
 - Pva** - parti con giardini di particolare pregio e/o aree alberate e/o boscate;
 - Pvb** - parti destinate a particolari funzioni di supporto agli edifici a destinazione ricettiva (**RT**) e ai capisaldi turistici (**CT**).
- 4 - All'interno delle aree **Pva**:
 - a) - è prescritta la conservazione dell'assetto storicizzato, delle alberature, degli elementi significativi di arredo o decoro originari;
 - b) - ad eccezione dei giardini tematici e di impianto storico, in caso di morte o deperimento il verde esistente ad alto fusto deve essere reintegrato con specie dello stesso tipo se coerenti con il contesto ecologico locale o, in ogni caso, privilegiando per il reimpianto specie coerenti con il contesto ecologico. Non sono mai ammesse specie alloctone infestanti. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto;
 - c) - non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi. Non sono ammesse nuove edificazioni.
- 5 - All'interno delle aree **Pvb** è ammessa:
 - a) - la realizzazione di una sola piscina per attività ricettiva o caposaldo, di dimensione adeguata e ad esclusivo uso dell'attività ricettiva, rispettando le seguenti caratteristiche:
 - la realizzazione deve comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e utilizzare idislivelli esistenti, privilegiare la localizzazione in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
 - avere una superficie non superiore a mq. 150;
 - il colore del rivestimento interno dovrà essere di tonalità in sintonia con i colori dominanti del paesaggio. E' vietato il colore azzurro. Le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima di m.1,50 dal bordo piscina e un'area a solarium con superficie massima pari al 30% della superficie della piscina stessa ed essere realizzate con materiali coerenti con il contesto (pietra, cotto, legno);

~~il colore del rivestimento interno e di eventuali spazi aperti di supporto deve essere di tonalità e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;~~

- gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato;
- la realizzazione di servizi di supporto (spogliatoi, punto ristoro, depositi attrezzi, locali tecnici) è ammessa solo attraverso il recupero di volumi esistenti;
- è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.

~~La realizzazione di piscine non è ammessa~~ Per le attività ricettive o caposaldi ricadenti all'interno delle aree di "rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla AA3, sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 ~~in conformità con l'Art. 13.1, comma 4, delle N.T.A. del Piano Strutturale;~~ **valgono le disposizioni del presente comma;**

- b) - la sistemazione a giardino con le seguenti caratteristiche:
- devono essere utilizzate essenze verdi tipiche dei luoghi. Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e, in caso di morte o deperimento, reintegrato con specie dello stesso tipo. Tra le specie prescelte per il reimpianto dovranno essere privilegiate quelle coerenti con il contesto ecologico locale, in ogni caso non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto;
 - possono essere realizzate strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.), per pergolati o spazi di sosta utilizzando il legno o il metallo e comunque materiali e tecniche costruttive coerenti con l'architettura e l'impianto degli edifici e con il contesto paesistico;
 - possono essere realizzate parti pavimentate e percorsi pedonali utilizzando materiali per la pavimentazione adeguati e coerenti con il contesto comunque di colore e tonalità in sintonia con il paesaggio;
 - l'eventuale impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati;
- c) - la realizzazione dei parcheggi di supporto alle attività con le seguenti **caratteristiche indicazioni:**
- progettati tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio e ubicati, quando possibile, ai limiti delle aree in corrispondenza degli accessi meccanizzati;
 - essere realizzati con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto comunque di colore e tonalità in sintonia con il paesaggio;
 - possono essere alberati. In tal caso le alberature devono essere coerenti con il contesto ecologico locale;
 - possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici;
 - se la morfologia dell'area nonché la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati;
- d) - all'interno delle aree **Pvb** non è ammessa la realizzazione di impianti sportivi che necessitino di reti di protezione e/o di rilevanti movimenti di terra.
- 6 - La perimetrazione delle aree **Pvb**, potrà subire lievi modifiche in relazione alla dimostrata impossibilità di realizzare le necessarie opere funzionali all'attività ammessa per motivi collegati anche alla morfologia e all'accessibilità. In tal caso l'Amministrazione Comunale, nello spirito di salvaguardare per quanto possibile l'integrità fisica, formale e funzionale del territorio, può, comunque, subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.
- 7 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
- tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dell'area con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri);
 - per gli edifici esistenti nelle aree **Pva** e **Pvb** interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 26.6 - Aree per impianti tecnologici (AI)

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere impianti tecnologici nel territorio aperto.

- 2 - Sono individuate sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 da perimetrazione e sigla **AI** seguita da un numero progressivo per le singole aree.
- 3 - In tutte le aree del territorio aperto, ad esclusione delle Aree di Rilevante interesse paesistico come evidenziate dalla sigla AA3 nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000, è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e opere pubbliche di interesse generale (compresi gli invasi antincendio) anche se non previsti nelle Tavole di Piano.
- 4 - L'installazione di impianti tecnologici temporanei o permanenti, anche se non infissi al suolo, è soggetta ad autorizzazione sulla base di elaborati di progetto che inquadrino gli interventi proposti nel contesto ambientale.
- 5 - Gli interventi dovranno tenere conto di quanto indicato nel Titolo 9 "Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di Piano".
- 6 - Gli impianti devono essere realizzati con tecniche e materiali in grado di garantirne il corretto funzionamento e progettati e calibrati in base alle normative vigenti compresa la messa in opera di misure di mitigazione onde rendere minimo l'impatto sull'ambiente del complesso delle azioni concorrenti alla realizzazione dell'impianto.
- 7 - I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia.
- 8 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
 - tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dell'area con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri);
 - per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 26.6.1 - Aree per opere di regimazione idraulica

- 1 - Sono le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casse di espansione e/o vasche di laminazione) per la messa in sicurezza del territorio dagli eventi alluvionali.
- 2 - Le Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 evidenziano con una differente grafica le perimetrazioni destinate:
 - a) - alle aree per la realizzazione di opere di regimazione idraulica previste dal presente Regolamento Urbanistico;
 - b) - alle aree per la realizzazione di opere di regimazione idraulica in corso di verifica e ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e pertanto suscettibili di modifica.
- 3 - Nelle aree di cui al precedente comma 2 sono unicamente consentiti interventi di conduzione agricola che comunque non comportino rilevanti movimenti di terra. E' vietata qualsiasi nuova edificazione anche a carattere precario. Per gli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

Art. 26.7 - Aree per Servizi di interesse generale (S)

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere servizi di interesse generale nel territorio aperto.
- 2 - Sono individuate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 da perimetrazione e sigla **S** seguita da un numero progressivo per le singole aree.
- 3 - Per l'attuazione e la gestione di tali Servizi l'Amministrazione Comunale può stipulare con i soggetti attuatori apposite convenzioni per garantire l'uso pubblico delle attrezzature, le modalità di manutenzione degli edifici e delle aree di pertinenza e disciplinarne la gestione.
- 4 - Gli interventi devono tenere conto di quanto indicato nel Titolo 9 "Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di Piano" e nel Titolo 10 "Condizioni alla Trasformazione" delle presenti N.T.A.
- 5 - I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia.
- 6 - Fino alla realizzazione degli interventi previsti sono ammessi i seguenti interventi:
 - per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - tutti gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dell'area con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - tutti gli interventi di manutenzione della rete viabile (strade e sentieri).

Art. 26.8 - Parchi Archeologici (PR)

- 1 - Sono aree nelle quali sono state rinvenute rilevanti testimonianze di strutture antiche per le quali la formazione di uno specifico "Parco" garantisce la necessaria tutela consentendo nel contempo la prosecuzione delle indagini archeologiche e gli studi scientifici di approfondimento.
- 2 - Sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla **PR** sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3 - Gli interventi sono definiti e disciplinati nella Sezione Quarta "Disciplina specifica per la gestione del Territorio" delle presenti N.T.A. nell'ambito delle UTOE di appartenenza.
- 4 - Il presente Regolamento Urbanistico individua nell'ambito dell'ANPIL "Artimino" l'area del Parco Archeologico di Prato Rosello (Art. 37.4 delle presenti N.T.A.).

Art. 26.9 - "Parchi tematici (PT)"

- 1 - Sono le aree inserite nel progetto di risanamento, tutela e valorizzazione del territorio denominato "Vie dell'acqua" promosso dall'A.C. al fine di individuare problemi idrogeologici, monitorare gli aspetti ambientali, intervenire sulle situazioni di degrado.
- 2 - Mediante specifica perimetrazione e sigla PT seguita da numero sulla Tavola "Parchi Tematici" in scala 1:10.000 sono individuati i seguenti Parchi Tematici:
 - PT.1 Parco della Cava di Bacchereto
 - PT.2 Parco dell'Ottava Rima - S. Cristina a Mezzana
 - PT.3 Parco Urbano di Carmignano
 - PT.4 Parco di Vipia - Comeana
 - PT.5 Parco degli Scalpellini - Comeana
 - PT.6 Parco della Costituzione - Poggio alla Malva
- 3 - Sono inseriti nel progetto "Vie dell'Acqua" di cui al comma 1 i Parchi delle Acque: Parco Ombrone-Stella (AP 1); Parco dell'Elzana (AP 2); Parco della Furba (AP 3) come individuati nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 per i quali valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 37.1, 37.2 e 37.3 delle presenti N.T.A.
- 4 - Il Parco degli Scalpellini (PT.5) è inserito nell'area del Parco Archeologico di Prato Rosello (PR.1) per il quale valgono le disposizioni dell'Art. 37.4 delle presenti N.T.A.
- 5 - L'area del Parco di Vipia (PT.4) coincide con il "Parco Archeologico Montefortini - Boschetti" situato nell'insediamento di Comeana per il quale valgono le disposizioni dell'Art. 31.8 delle presenti N.T.A.
- 6 - Per le aree ricadenti all'interno dei suddetti Parchi Tematici le disposizioni delle presenti N.T.A. verranno integrate dalle disposizioni di uno specifico Regolamento che verrà redatto dall'A.C. Tali disposizioni, in caso di contrasto, prevarranno sulle disposizioni delle presenti N.T.A. solo ove abbiano contenuti più restrittivi.

Art. 27 - Attrezzature di agriturismo

- 1 - Fatte salve le disposizioni della L.R. 30/2003 e successive modificazioni e del relativo Regolamento d'attuazione (DPGR 46R/2004) valgono le disposizioni del presente articolo.
- 2 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni di cui all'Art. 25.5. e i criteri di cui all'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 3 - È ammessa, limitatamente alle tende, l'ospitalità in spazi aperti, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 30/2003 e s.m.i. e con i requisiti di cui all'Art. 27 del DPGR 46R/2004. Tale attività è preclusa per le attività agrituristiche ricadenti all'interno delle aree di "Rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla **AA3**, nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 3.1 - E' ammessa l'installazione di "case sull'albero" per il pernottamento realizzate in aderenza ad alberature esistenti e nel rispetto della morfologia dei luoghi e del paesaggio circostante secondo i seguenti criteri:
 - la struttura può essere costruita su un singolo albero o su più alberi vicini, come querce, faggi, pini domestici, platani o aceri, evitando gli alberi da frutto. I sistemi di ancoraggio dovranno garantire lo sviluppo della pianta e preservarne la naturale crescita;
 - lo stato delle piante deve essere accertato da un agronomo (età, controllo fitosanitario e stato di salute, parassiti, radici e terreno sottostante) mediante specifica relazione;
 - devono essere realizzate con strutture in legno ancorate all'albero e/o a terra, accessibili mediante scale esterne prive di copertura;

- dimensione massima del locale per il pernottamento 14,00 mq con altezza media interna 2,70m e minima 2,40m;
- è consentita l'installazione di infissi vetrati e brise soleil in legno;
- la massima pendenza della copertura consentita è del 30%;
- il colore del rivestimento esterno deve essere di tonalità e in sintonia con i colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto, preferibilmente in legno naturale;
- devono essere prive di servizi igienici che trovano la loro localizzazione nelle strutture agrituristiche;
- è consentita la realizzazione di piattaforme di osservazione con parapetto in legno h. 1,00 m per una superficie massima coperta di 9,00 mq.

Tale attività è preclusa per le attività agrituristiche ricadenti all'interno delle aree di "Rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla AA3, nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

- 4 - Le attrezzature di agriturismo possono essere realizzate esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Compresi i volumi derivanti da interventi di sostituzione edilizia, da addizioni relativamente a servizi igienico-sanitari e volumi tecnici o trasferimenti di volumetrie che rientrino nella ristrutturazione edilizia.
- 5 - Ai sensi del DPGR 46R/2004, nuove strutture per i servizi igienico-sanitari e per i volumi tecnici possono essere realizzati a condizione che:
 - per comprovati motivi strutturali e di sicurezza non sia possibile utilizzare le strutture esistenti;
 - siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie, elementi architettonici e materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo secondo i criteri dell'Art. 25.7 delle presenti N.T.A.
- 6 - Ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 30/2003 e s.m.i, negli interventi sul patrimonio edilizio rurale destinato all'attività agriturbistica, sono escluse le tipologie riferibili a monocalci. Le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agriturbistico e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.
- 7 - A supporto delle attrezzature di agriturismo e a condizione che siano adeguatamente inseriti nel contesto rurale sono ammessi i seguenti impianti sportivi a carattere ricreativo:
 - maneggi realizzati con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno e tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi;
 - piscina di dimensione adeguata e ad esclusivo uso dell'attività con le seguenti caratteristiche:
 - a) - la realizzazione deve avvenire senza comportare eccessivi movimenti di terra, utilizzando i dislivelli esistenti e localizzata in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio;
 - b) - è ammessa la realizzazione di una sola piscina di superficie non superiore a mq. 120 per ogni edificio o complesso colonico;
 - il colore del rivestimento interno dovrà essere di tonalità in sintonia con i colori dominanti del paesaggio. E' vietato il colore azzurro. Le parti dell'intorno pavimentato dovranno avere una larghezza massima di m.1,50 dal bordo piscina e un'area a solarium con superficie massima pari al 30% della superficie della piscina stessa ed essere realizzate con materiali coerenti con il contesto (pietra, cotto, legno);
 - c) - il colore del rivestimento interno e di eventuali parti pavimentate deve essere di tonalità e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;
 - d) - gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato;
 - e) - non sono ammesse nuove edificazioni per servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi). Tali servizi vanno ritrovati all'interno dei volumi esistenti.

In conformità con l'Art. 13.1, comma 4, delle N.T.A. del Piano Strutturale la realizzazione di piscine non è ammessa per le attività agriturbistiche ricadenti all'interno delle aree di "Rilevante interesse paesistico" individuate, con la sigla AA3, sulle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 8 - L'utilizzazione a destinazione agricola di tipo agriturbistico di ex annessi, non più necessari alla conduzione del fondo, è ammessa secondo le disposizioni di legge con le prescrizioni che seguono:

- per gli annessi che presentano caratteri di interesse architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, gli interventi dovranno essere mirati esclusivamente al loro recupero con conservazione dei materiali originari per quanto riguarda l'involucro esterno. Salvo diversa specifica indicazione e qualora l'altezza lo consenta è ammesso, senza aumento di volume, un incremento fino ad un massimo del 50% della superficie interna;
 - per gli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale e che non rientrano nei casi di cui all'Art. 18 comma 3 della L.R. 30/2003 e s.m.i., sono ammessi, previa redazione di Piano di Recupero, gli interventi di cui all'Art. 17 comma 1c) della L.R. 30/2003 e s.m.i. nel rispetto dei seguenti criteri:
 - la sostituzione può avvenire anche con diversa collocazione nell'area di intervento, garantendo il rispetto dell'impianto e dei caratteri architettonici di eventuali altri edifici originari adiacenti o presenti nell'area di pertinenza;
 - i progetti devono essere organicamente integrati con la morfologia dei luoghi e con il paesaggio circostante, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio. I nuovi edifici devono essere realizzati, ove possibile, in adiacenza ad altri edifici e comunque evitando collocazioni in situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.);
 - l'impianto planivolumetrico deve essere impostato con volumi e piante regolari. Materiali, colori, coperture elementi di finitura e tecniche costruttive devono essere di tipo tradizionale locale utilizzati tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo". Vanno privilegiate per le parti intonacate le tonalità tradizionali; le coperture, se realizzate a falde, devono avere inclinazione tradizionale, manto in coppi e tegole invecchiati o di recupero; gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale; nei casi in cui la morfologia e lo sfalsamento delle quote dei terreni lo permettano è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Le soluzioni progettuali finalizzate alla produzione di energia per l'autoconsumo da fonti rinnovabili devono essere integrate all'architettura;
 - per tutti gli interventi di sostituzione devono essere prodotti gli specifici elaborati che dimostrino la compatibilità paesaggistico-ambientale di cui all'Art. 25.7 comma 9 delle presenti norme.
- 9 - Ai sensi dell'Art. 43 comma 2 L.R. 1/2005, tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'uso agrituristico sono vincolati a non modificare la destinazione d'uso agricola per vent'anni dalla loro realizzazione.

CAPO II - INTERVENTI NELLE AREE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 28 - Disposizioni generali

- 1 - Il presente Capo detta disposizioni generali relativamente agli interventi nelle Aree degli Insediamenti che riguardano in tutto o in parte i seguenti Sottosistemi e Ambiti del Piano Strutturale:
- S1 - Sottosistema Seano;
 - Ambito 1a - l'insediamento urbano;
 - Ambito 1b - le aree di sponda dell'Ombrone;
 - Ambito 1c - le aree aperte di frangia;
 - S2 - Sottosistema Comeana;
 - Ambito 2a - l'insediamento urbano;
 - Ambito 2b - le aree di sponda dell'Ombrone;
 - Ambito 2c - l'area agro-urbana Lombarda-Loretino;
 - S3 - Sottosistema Artimino;
 - Ambito 3a - le Acropoli storiche: Villa La Ferdinanda - Borgo di Artimino;
 - S4 - Sottosistema Poggio alla Malva;
 - Ambito 4a - l'insediamento di Poggio alla Malva;
 - S5 - Sottosistema Montalgeto-Le Ginestre-Pinone;
 - Ambito 5a.2 - Montalgeto-Le Ginestre-Fornia-Verghereto;
 - S7 - Sottosistema Bacchereto;

- Ambito 7a - l'insediamento di Bacchereto e le appendici residenziali di Le Barche e Spazzavento;
 - S8 - Sottosistema Capezzana;
 - Ambito 8a - i nuclei di Vannucci e Colle;
 - S9 - Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra;
 - Ambito 9a - l'insediamento urbano Carmignano-S.Cristina;
 - Ambito 9b - il nucleo di La Serra.
- 2 - Le aree di cui al presente Capo sono individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti", in scala 1:2.000.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con la L.R. 1/2005, contiene la disciplina degli insediamenti esistenti e la disciplina delle aree di trasformazione. La disciplina specifica, relativamente alle singole UTOE, è contenuta nella Sezione Quarta, Titolo 8 delle presenti N.T.A.
- 4 - Con riferimento alla destinazione d'uso prevalente il Regolamento Urbanistico riconosce:
- a) - Aree della Residenza (sigla **R** seguita da un numero che ne individua il tessuto di appartenenza e da lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
 - b) - Aree del Terziario (sigla **T** sigla seguita da una lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
 - c) - Aree della Ricettività (sigla **RT** seguita da una lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
 - d) - Aree della Produzione (sigla **P** seguita da un numero che ne individua la specifica tipologia e da una lettera minuscola che ne individua l'articolazione);
 - e) - Aree di Verde privato (sigla **V** seguita da numero che ne individua la specifica tipologia);
 - f) - Aree Verdi di uso pubblico (sigla **V** seguita da lettera/e minuscola che ne individua la specifica tipologia);
 - g) - Aree dei Servizi di uso pubblico (sigla **S** seguita da lettera/e minuscola che ne individua la specifica tipologia).

Le aree suddette sono individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico da perimetrazione e sigla. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche o indicazioni particolari nell'ambito di ciascuna UTOE.

Gli edifici di interesse storico-architettonico-documentale sottoposti a vincolo ai sensi D. Lgs. 42/2004 e gli edifici di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. sono evidenziati da specifica retinatura sulle tavole "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

- 5 - Con riferimento all'obiettivo della valorizzazione e riqualificazione degli assetti urbani, secondo le disposizioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua le seguenti tipologie di aree di trasformazione:
- **PU** Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane;
 - **RU** Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana;
 - **PT** Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di "Porte" turistiche;
 - **RP** Aree interessate da interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi;
 - **ER** Aree interessate da interventi di espansione residenziale.

Tali interventi di trasformazione, nel caso si tratti di interventi privati non derivanti da Piani attuativi già approvati, sono definiti e disciplinati, per ogni UTOE, attraverso specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.

Le aree interessate da tali interventi sono evidenziate da perimetrazione, retinatura e sigla seguita da numero progressivo nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

- 6 - Per ciascuna delle aree di cui ai precedenti commi 4 e 5 gli articoli del presente Capo dettano regole generali per gli interventi. Disposizioni specifiche vengono indicate nella Sezione Quarta, Titolo 8 delle presenti N.T.A. che disciplina le singole UTOE.
- 6.1 - Nelle aree di cui al precedente comma 4 lettera a) per gli edifici esistenti che, facenti capo ad aziende agricole, mantengono la destinazione agricola si applicano le disposizioni dell'Art. 25.5 delle presenti N.T.A.**
- 7 - Tutti gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con obiettivi, indirizzi programmatici, azioni, statuto e specifiche prescrizioni del Piano Strutturale nonché tenendo conto dei caratteri urbanistici, architettonici e paesistici del contesto circostante. Nell'applicazione delle categorie

d'intervento deve essere tenuto conto di quanto indicato nella Sezione Seconda, Titolo 4 delle presenti N.T.A.

- 8 - Tutti gli interventi devono essere realizzati tenendo conto dell'Art. 3.1 "Valore prescrittivo degli elaborati" delle presenti N.T.A.
- 9 - Tutti gli interventi devono attenersi:
 - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 delle presenti norme nonché alle prescrizioni contenute nelle specifiche Schede Norma di cui all'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.;
 - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo 10 delle presenti norme nonché a quanto contenuto nelle specifiche Schede Norma di cui all'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.
- 10 - Di norma, è vietata l'introduzione di specie vegetali estranee al paesaggio locale. Il verde esistente ad alto fusto, se coerente con il contesto ecologico locale deve essere mantenuto e, in caso di morte e deperimento, reintegrato con specie dello stesso tipo. Tra le specie prescelte per il reimpianto dovranno essere privilegiate quelle coerenti con il contesto ecologico locale. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio comunale competente che potrà stabilire le modalità di reimpianto.
- 11 - Eventuali impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili possono essere realizzati nelle modalità indicate dall'Art. 19 delle presenti N.T.A.
- 12 - In tutte le aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti da bonificare ogni intervento di recupero e riconversione sarà subordinato all'approvazione da parte dell'ente competente di un Piano di Indagine attestante i livelli di contaminazione consentiti per la destinazione d'uso come disposto dalla L.R. 25/98 e s.m.i.

Art. 28.1 - Criteri generali per gli interventi

- 1 - Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione devono rispettare le norme vigenti in materia di distanza dai confini; distanze tra i fabbricati; arretramenti derivanti da rispetti stradali o fluviali; dimensionamento dei parcheggi privati. Devono inoltre essere rispettati gli allineamenti prescritti dall'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori.
- 2 - Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere progettati rispettando il dimensionamento minimo delle aree di standard (riferiti a parcheggi e verde) come stabiliti all'Art. 18 delle presenti N.T.A. in riferimento alle Aree di appartenenza e alle singole UTOE o indicati dalle specifiche Schede Norma.
- 3 - I progetti relativi a interventi che comportano la realizzazione di nuovi edifici anche derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia devono rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla loro realizzazione e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul contesto. Deve essere privilegiato l'uso di materiali e colori riferiti alla tradizione locale.
- 4 - Gli interventi di completamento, o di demolizione e ricostruzione, devono rispettare i caratteri architettonici prevalenti del contesto.
- 5 - Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche devono privilegiare soluzioni coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici degli edifici.
- 6 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree dei tessuti storici all'interno delle Zone Omogenee "A", sugli edifici vincolati ai sensi D. Lgs. 42/2000 e s.m.i. e sugli edifici di cui agli Allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. devono osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali e decorativi, la conservazione delle forme, delle membrature architettoniche e dei materiali originari attraverso la sostituzione delle sole parti effettivamente deteriorate. La sostituzione e il rinnovo deve avvenire con forme, materiali, coloriture tipiche locali e in relazione alla tipologia e all'epoca del manufatto. I corpi scala originari in pietra devono essere mantenuti ed eventualmente restaurati e consolidati.
- 7 - Per gli interventi nelle aree dei tessuti storici e consolidati devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - utilizzo, per le parti intonacate, di colori riferiti ai colori tradizionali;

- la copertura, se a falde, deve essere realizzata con inclinazione tradizionale delle falde evitando di introdurre nella composizione del tetto elementi estranei alla tradizione;
 - gli interventi sulla copertura per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, devono essere realizzati all'interno delle murature mantenendo l'inclinazione delle falde e la conformazione originaria del tetto e, per quanto possibile, senza incremento dell'altezza degli edifici.
- 8 - Salvo diversa e specifica disposizione o nei casi di cui all'Art. 20 comma 8, la realizzazione dei parcheggi privati, realizzati all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, deve avvenire secondo le indicazioni dell'Art. 20 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)

1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.

2 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:

2.1- **R1 Tessuto storico**: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originali o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.

La classe **R1** è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
- b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
- c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R1b**.

2.2- **R2 Tessuto consolidato**: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio di formazione relativamente recente ma ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto e consolidati nell'immagine urbana.

La classe **R2** è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- a) - **R2a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo ampliamenti *in quantum* nel limite del 20% del volume esistente legittimato per addizioni **funzionali volumetriche** come definite dall'Art. 10.2 comma 2.1 lettera c delle presenti N.T.A. L'ampliamento deve avvenire o in sopraelevazione o nel resede di appartenenza all'interno del perimetro dell'area R2a. **Sono consentiti interventi pertinenziali come definiti dall'Art. 10.2 comma 3 e con le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 6 delle presenti N.T.A.**
- b) - **R2b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
- c) - **R2c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di riordino, sostituzione o recupero di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe R2a.

2.3- **R3 Tessuto di formazione recente**: comprende edifici isolati; complessi edilizi; insediamenti derivanti da Piani Attuativi.

La classe **R3** è articolata nelle seguenti sottoclassi:

- a) - **R3a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo, ampliamenti *in quantum* nel limite del 20% del volume esistente legittimato per addizioni **funzionali volumetriche** come definite dall'Art. 10.2 comma 2.1 lettera c delle presenti N.T.A. L'ampliamento deve avvenire o in sopraelevazione o nel resede di appartenenza all'interno del perimetro dell'Area R3a. **Sono consentiti interventi pertinenziali come definiti dall'Art. 10.2 comma 3 e con le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 6 delle presenti N.T.A.**
- b) - **R3b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.

- c) - **R3c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di sostituzione o recupero di manufatti impropri. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
Sono fatti salvi i completamenti dei Piani Attuativi nei termini di legge e comunque per tutto il periodo di validità delle convenzioni che li regolano.
- 2.4- **R4 Residenza nelle aree di sostituzione:** comprende aree occupate da manufatti produttivi in parte dismessi o impropriamente ubicati, da edifici degradati o fatiscenti o da altri edifici specialistici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la sostituzione o il loro riutilizzo con una destinazione residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 2.5- **R5 Residenza di nuovo impianto:** comprende le aree libere destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
- a) - **R5a** Le aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- b) - **R5b** Aree interessate da Piani attuativi ancora in validità, la cui realizzazione non è ancora iniziata o ultimata alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 3 - Le suddette classi e sottoclassi sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 4 - **Destinazioni d'uso**
Salvo diversa specifica indicazione, relativamente all'articolazione degli usi e agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.
In ogni singolo edificio le destinazioni d'uso compatibili non possono superare il 30% della SUL complessiva.
- 5 - **Destinazioni d'uso - prescrizioni specifiche**
Qualora si dia origine a nuove unità abitative, l'intervento potrà essere consentito solo nel caso in cui sia possibile realizzare nell'edificio o nella sua area di pertinenza un posto auto per ogni nuova unità abitativa ottenuta. Da tale vincolo sono escluse le classi **R1** e **R2** appartenenti ai tessuti storici e consolidati.
In tutte le classi, le attività ammesse diverse dalla residenza dovranno risultare non nocive o moleste e comunque svolte in condizioni di assenza di ogni forma di inquinamento e in particolare di quello acustico.
All'interno dei tessuti **R1** e **R2** l'introduzione della funzione residenziale ai piani terra, è consentita solo nel rispetto delle regole igienico sanitarie di cui al Regolamento Edilizio comunale e di eventuali vincoli di cui alla Legge 122/89. Tali interventi, se compatibili con la categoria di intervento assegnata all'edificio, non devono comportare la modifica o la realizzazione di forature sui fronti non compatibili con l'aspetto esteriore degli edifici e con la composizione della facciata.
- 6 - **Categorie di intervento**
Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:
- a.1 R1a**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- a.2 R1b**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)
- a.3 R1c**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo

- Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione, di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

All'interno delle aree **R1** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE.

b.1 R2a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.)
- **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**

b.2 R2b

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.

b.3 R2c

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo 2 che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente. All'interno delle aree **R2a** e **R2c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

c.1 R3a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**

c.2 R3b

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza (Art. 10.3).

c.3 R3c

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

Gli interventi di ristrutturazione che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente. All'interno delle aree **R3a** e **R3c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

d.1 R4

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero a destinazione residenziale
- Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla sostituzione a destinazione residenziale.

Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono generalmente soggetti alla preventiva approvazione di Piano di Recupero.

Fino alla realizzazione degli interventi sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

e.1 R5a

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo
- All'interno delle Schede Norma, nelle Aree individuate con la sigla R, la quota di SUL da destinare a residenza viene indicata di volta in volta.

e.2 R5b

- La realizzazione o il completamento degli interventi è consentita nel rispetto del Piano Attuativo approvato.

6.1 - In tutte le classi e sottoclassi gli interventi diretti assentiti con titolo abilitativo valido, i cui lavori sono già iniziati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, ma in parziale difformità,

verranno realizzati, previa acquisizione del titolo di cui all'Art. 140 della L.R. 1/2005, con la stessa superficie utile lorda (SUL) deducibile dai parametri volumetrici (V) assentiti (V/h convenzionale mt. 3,00) e l'altezza massima (H) consentita dallo strumento vigente al momento del rilascio.

Comprese le variazioni inerenti la diversa geometria o lo spostamento della giacitura sul lotto purché nei limiti di cui all'Art. 24 comma 4, 5 e 6 delle presenti N.T.A.

La superficie coperta (Sc) dovrà rispettare i parametri definiti dall'Art.17 delle presenti N.T.A.

6.2 - In tutte le classi e sottoclassi di cui ai precedenti commi 2.1, 2.2 e 2.3 per i fabbricati a destinazione rurale, facenti capo ad aziende agricole, situati in territorio insediativo valgono le disposizioni dell'Art. 25.5 delle presenti N.T.A.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito con le disposizioni dell'Art. 25.7.2.

Per le residenze rurali in stato di abbandono e di degrado valgono le disposizioni dell'Art. 25.5.1.

7 - Criteri specifici per gli interventi

Eventuali criteri e prescrizioni specifiche di cui al presente articolo prevalgono, qualora in contrasto, sui criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

a) - Interventi nelle classi R1 e R2:

- devono salvaguardare, recuperare e conservare tutti gli elementi decorativi e architettonici nonché preservare la riconoscibilità tipologica (epoca e caratteristiche architettoniche) sia nella scelta dell'impianto che dei materiali;
- se interessano un intero edificio dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del tessuto edilizio di appartenenza prevedendo l'eliminazione degli elementi impropri e/o delle superfetazioni con particolare attenzione alle facciate prospicienti le strade pubbliche urbane;
- quando possibile, devono essere restaurati e mantenuti gli elementi originari anche se costruiti in epoca successiva all'impianto originale ma ormai consolidati nell'impianto complessivo (infissi, scale, pavimenti, ecc.);
- non devono prevedere l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici esterni; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali. Gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria;

a.1) Interventi nella classe R3c:

- nei casi di demolizione e ricostruzione l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere inferiore o uguale all'altezza massima dei corpi di fabbrica demoliti;

b) - Interventi relativi agli spazi di pertinenza:

- le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto paesaggistico-ambientale evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui;
- nel caso di manufatti legittimati ma fatiscenti e/o realizzati con materiali inquinanti o di riciclo, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume anche con diversa collocazione nel lotto. E' consentito l'accorpamento;
- la realizzazione di piscine ad uso privato a corredo della residenza deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - è consentita, negli spazi di pertinenza degli edifici **ad esclusione della classe R1, e nei compresi verdi privati V1 asserviti in tutte le classi ~~ad esclusione delle classi R1~~** salvo diversa specifica indicazione e nel caso che l'edificio sia destinato ad attività residenziale turistico come definito dall'Art. 4.4 comma 2 lettera a.3 delle presenti N.T.A. ([Osservazione Ufficio](#))
 - rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul contesto, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
 - avere superficie non superiore a mq. 85;
 - utilizzare per il rivestimento interno e le eventuali parti pavimentate esterne colori e materiali tali da minimizzarne l'impatto;
 - la realizzazione di servizi di supporto è ammessa solo con recupero di volumi esistenti;
 - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.

Salvo diversa specifica indicazione la realizzazione di piscine avverrà per intervento diretto soggetto a Permesso di Costruire.

- c) - Parcheggi pubblici e privati:
- per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
 - allo scopo di favorire la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, negli interventi di nuova edificazione per i parcheggi privati sarà consentita la realizzazione in interrato. Nel caso di prescrizioni relative alla fattibilità geologica (Titolo 10 presenti N.T.A.) che comportino severe limitazioni tecniche alla realizzazione di parcheggi interrati, potranno essere situati al piano terra degli edifici. In tal caso l'altezza massima degli edifici potrà essere aumentata di una quantità non superiore a ml. 2,90.

8 - **Dimensionamento**

Il dimensionamento massimo delle aree della residenza è quello indicato per ciascuna UTOE nell'Allegato D alle presenti N.T.A.

Art. 28.3 - Aree del Terziario (T) - Attività commerciali e direzionali

- 1 - Sono le aree caratterizzate da edifici con destinazione prevalente ad attività direzionali e commerciali. La quota di attività commerciale e direzionale, per ogni edificio all'interno delle aree perimetrate e individuate con la sigla **T** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, non può essere < al 50% della SUL complessiva.
- 2 - Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti N.T.A.
- 3 - Salvo diversa specifica indicazione, relativamente all'articolazione degli usi e agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.
- 4 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base della destinazione prevalente, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
 - Tc** - edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la conferma o attribuisce la destinazione ad attività commerciali al dettaglio come definite e disciplinate dalla L.R. 28/2005;
 - Td** - edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la conferma o attribuisce la destinazione ad attività direzionali.
- 5 - Le suddette aree sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000.
Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
All'interno delle Schede Norma nelle Aree individuate con la sigla **T** la quota di SUL da destinare ad attività terziarie viene indicata di volta in volta.
- 6 - **Categorie di intervento**
Salvo diversa specifica prescrizione, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi che seguono, nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- 7 - **Criteri per gli interventi**
Per tutti gli interventi valgono i criteri di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Art. 28.4 - Aree della Ricettività (RT)

- 1 - Sono le aree o gli edifici destinati ad accogliere le attrezzature di ricettività indicate come ricettività urbana nel Sistema Funzionale "Dei Luoghi del Turismo" del Piano Strutturale. La quota di attività ricettive, per ogni edificio o area perimetrata e individuata con la sigla **RT** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, non può essere inferiore al 50% della SUL complessiva.
- 2 - Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti N.T.A.
- 3 - Tali Aree comprendono attività di ricettività alberghiera come definita e disciplinata dalla L.R. 42/2000, ostelli e residence come rispettivamente definiti e disciplinati dagli Artt. 48 e 62 della L.R. 42/2000.
- 4 - Salvo diversa specifica indicazione, relativamente agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.

- 5 - Ai fini della disciplina degli interventi, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
- RTa** - edifici esistenti per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la conferma o il recupero con destinazione turistico-ricettiva;
- RTb** - edifici esistenti per i quali il Regolamento Urbanistico prevede il recupero con introduzione di funzioni ricettive anche con interventi di ampliamento, di sostituzione edilizia e nuova edificazione.
- 6 - Le suddette aree sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000.
Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
All'interno delle Schede Norma, nelle Aree individuate con la sigla **RT**, la quota di SUL da destinare ad attività turistico-ricettiva viene indicata di volta in volta.
- 7 - **Criteri specifici per gli interventi**
Eventuali prescrizioni e criteri specifici di cui al presente articolo prevalgono qualora contrastino con i criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
Spazi di pertinenza:
- le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui;
 - devono essere limitate al minimo indispensabile le parti impermeabili e per le parti pavimentate devono essere utilizzati materiali adeguati e coerenti con il contesto;
 - gli interventi sugli spazi esterni (cortili, aie, piazzali, giardini, aree di parcheggio ecc.) devono risultare coerenti con i caratteri degli edifici e del contesto paesistico e costituire parte integrante con i caratteri originari dell'impianto e degli edifici;
 - la progettazione del l'eventuale impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso con l'utilizzo di apparecchi adeguati.
- Attrezzature a supporto delle Aree della Ricettività:*
- salvo diversa e specifica disposizione, tali attrezzature sono da realizzarsi all'interno dell'area V7 collegata secondo le prescrizioni e i criteri dell'Art. 28.6.1 comma 7 delle presenti norme.
- Parcheggi di supporto:*
- per la realizzazione di parcheggi di supporto, da realizzarsi all'interno della area V7 collegata, valgono i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 28.6.1 comma 7 delle presenti norme.
 - per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.
- 8 - **Dimensionamento**
Il dimensionamento massimo delle strutture di ricettività è quello indicato per ciascuna UTOE nell'Allegato D alle presenti N.T.A.

Art. 28.5 - Aree della Produzione (P)

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere attività produttive industriali e artigianali intese come destinazioni esclusive o prevalenti. Tali Aree possono comprendere, in alcune articolazioni, attività commerciali e direzionali. Negli interventi di ristrutturazione, a soli fini di custodia, è consentita la residenza per una SUL massima del 15% dellaSUL esistente comunque non superiore a mq. 150.
- 2 - Salvo diversa specifica indicazione, relativamente agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 3 - Ai fini della disciplina degli interventi, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
- P1** - Aree consolidate con esclusiva o prevalente presenza di attività industriali e/o artigianali. Le aree **P1** sono articolate:
- P1a** Aree sature per le quali il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento;
- P1b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **P1a**.

P2 - Aree miste con presenza di attività industriali, artigianali e commerciali. Le aree **P2** sono articolate:

P2a Aree sature per le quali il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento;

P2b Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **P2a**.

P3 - Aree di rifunionalizzazione produttiva per le quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riorganizzazione urbanistica introducendo anche una quota di funzioni commerciali e direzionali. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi assimilate alla classe **P2a**.

4 - Le suddette aree sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

5 - **Categorie di intervento**

Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Aree sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:

P1a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione con ricostruzione con i seguenti parametri:
 - Rc max 50%
 - Distanza dai confini ml. 5,00

Qualora il rapporto di copertura sia maggiore o uguale 50% è unicamente ammessa la costruzione di volumi tecnici sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini.

P1b

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Interventi di ampliamento o nuova edificazione con i seguenti parametri:
 - Rc max 50%
 - H max ml. 7,00
 - Distanza dai confini ml. 5,00

P2a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione con ricostruzione con i seguenti parametri:
 - Rc max 45%
 - Distanza dai confini ml. 5,00

Qualora il rapporto di copertura sia maggiore o uguale 45% è unicamente ammessa la costruzione di volumi tecnici sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini.

P2b

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Interventi di ampliamento o nuova edificazione con i seguenti parametri:
 - Rc max 45%
 - H max ml. 7,00
 - Distanza dai confini ml. 5,00

Qualora il rapporto di copertura sia maggiore o uguale 45% è unicamente ammessa la costruzione di volumi tecnici sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini.

P3

Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono generalmente soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo.

6 - **Criteri per gli interventi**

Eventuali prescrizioni e criteri specifici di cui al presente articolo prevalgono qualora contrastino con i criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Salvo diversa e specifica indicazione, la massima altezza per gli edifici a destinazione industriale e artigianale ammessa è di ml. 7,00. Sulla base di dimostrata necessità produttiva, l'Amministrazione Comunale può derogare al limite dell'altezza massima. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'altezza e della SUL volumi per impianti tecnologici, silos e ciminiera. Nelle nuove edificazioni gli impianti tecnologici devono, comunque, essere contenuti all'interno della SUL massima ammessa.

In tutte le aree della produzione e negli interventi di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici devono essere progettati secondo regole di edilizia sostenibile bio-compatibile. Per la realizzazione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile devono essere adottate soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto.

Per il calcolo del volume negli interventi di ristrutturazione previsti all'Art. 10.2 comma 2.1 lettera c) si assumerà il parametro del volume virtuale dell'edificio (**Vve**) di cui all'Art. 23 comma 11.1 delle presenti N.T.A.

Negli interventi di nuova edificazione, di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un incremento della Sc superiore a mq. 500 e di ristrutturazione edilizia che interessino le coperture di superfici coperte uguali o maggiori di mq. 500, dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili rispetto all'esistente ed in caso di ristrutturazione per l'intera superficie interessata dall'intervento.

In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 60 mm per ogni metro quadro di superficie ed un coefficiente di deflusso C=0,4 per le aree semipermeabili e C=1 per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente C=0,2 per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate.

Piazzali e spazi di pertinenza:

- le pavimentazioni dei piazzali devono essere realizzate utilizzando materiali adeguati che consentano il percolamento delle acque al fine di ridurre al minimo le aree impermeabili;
- gli impianti di illuminazione devono essere tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati.

Parcheggi pubblici e privati:

- sulla base delle destinazioni presenti nelle diverse articolazioni, per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
- le aree di parcheggio sono computate come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
- le aree a parcheggio saranno preferibilmente alberate con essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale;
- possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici. Se la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

Art. 28.6 - Aree di Verde privato (V)

- 1 - Sono aree scoperte private che il Regolamento Urbanistico vincola alla non edificabilità. E' ammessa la realizzazione degli interventi e delle strutture specificamente indicati dalle presenti N.T.A. per ogni tipologia di Aree.
- 2 - Sulla base delle loro caratteristiche il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
 - **V1** Giardini privati
 - **V2** Giardini storici e/o di pregio paesistico di pertinenza degli edifici
 - **V3** Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani
 - **V4** Aree sportive ricreative private
 - **V5** Aree di sosta camper
 - **V6** Aree agricole periurbane interstiziali, di frangia con funzione di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto
 - **V7** Aree di pertinenza delle attrezzature di ricettività urbana
- 3 - Le suddette aree sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la

presenza di norme specifiche e, in tal caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

4 - **Criteri generali per gli interventi**

Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e reintegrato, in caso di morte e deperimento, con specie dello stesso tipo se ecologicamente coerenti con il contesto locale. L'introduzione di nuovi elementi del verde (alberi, arbusti, ecc.) dovrà riferirsi a specie autoctone e ecologicamente coerenti con il contesto locale e/o esteticamente funzionali, privilegiando, tra le arboree, quelle facenti parte della flora del territorio; in ogni caso non è ammessa l'introduzione di specie alloctone infestanti. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati limitando l'alterazione dei luoghi e conservandone le peculiarità e non dovranno comunque costituire impatto negativo sul paesaggio. Eventuale e motivato abbattimento di alberi deve essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto.

I progetti non devono alterare in alcun modo la morfologia del terreno, eliminare i terrazzamenti, modificare la rete di regimazione idraulica originaria, comportare la riduzione delle formazioni vegetali non colturali presenti (siepi, filari arborati), comportare il taglio o lo sradicamento di qualsiasi pianta a fusto legnoso di età superiore a 50 anni (olivi, altre piante da frutto, arbusti o alberi forestali di cui all'Allegato A della L.R. 39/00 e s.m.i).

Nelle aree V6 il taglio e lo sradicamento di piante annose a fusto legnoso è consentito, previa autorizzazione degli Uffici Comunali competenti, in caso di impoverimento ecologico o strutturale delle cenosi vegetali o per la realizzazione di nuovi impianti colturali se compatibili con i caratteri morfologici e agrostorici del territorio e con il contesto paesaggistico.

L'alterazione della morfologia del terreno è ammessa nelle aree **V1**, nei limiti in cui si rende necessaria per la realizzazione di piscine, e **V4**, nei limiti in cui si rende necessaria per la realizzazione degli impianti sportivi consentiti. Gli interventi devono, comunque, adottare soluzioni tecniche e progettuali tali da ridurre al minimo l'impatto paesistico-ambientale.

I manufatti isolati e gli elementi della cultura materiale quali tabernacoli, fontanili, cisterne ecc. e comunque tutti i manufatti di interesse storico-documentale a questi assimilati devono essere conservati e restaurati.

5 - **Categorie di intervento per gli edifici esistenti**

Salvo diversa specifica indicazione, in tutte le aree ad esclusione delle aree **V6**, per gli edifici esistenti non aventi carattere precario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nel caso di manufatti legittimati ma fatiscenti e/o realizzati con materiali inquinanti o di riciclo, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume anche con diversa collocazione nel lotto. E' consentito l'accorpamento.

Nelle aree V6 per gli edifici esistenti valgono le disposizioni degli Artt. 25.5, 25.6, 25.7 delle presenti N.T.A.

Salvo diversa specifica indicazione, per gli edifici esistenti si conferma la destinazione esistente. Nelle aree **V4**, **V5** e **V7** per gli edifici esistenti, sono ammesse destinazioni d'uso per servizi di supporto alle attività ammesse.

Art. 28.6.1 - Articolazione delle aree di Verde Privato

1 - **V1 - Giardini privati**

Oltre alla sistemazione a giardino, salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:

- a) - piscine ad uso privato connesse con la residenza con le limitazioni e prescrizioni dell'Art. 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.;
- b) - orti ad uso familiare;
- c) - serre stagionali ad uso familiare;
- d) - piccole costruzioni per ricovero attrezzi (una tantum) con superficie max mq. 6, H max ml. 2,20 per ogni lotto a condizione che:
 - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
 - non sia mai stato realizzato un intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione di volumi secondari;
 - vengano posizionati nella parte tergo del lotto e non prospicienti pubbliche vie o comunque opportunamente schermati;
 - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo;
- e) - parcheggi scoperti;

- e1) -autorimesse aperte su quattro lati, coperte realizzate con struttura in legno nella misura di 1 box per unità abitativa delle dimensioni max di m. 5,50 x 3,00 ciascuno;
- f) - autorimesse interrate di uso privato a condizione che non siano già stati realizzati parcheggi pertinenziali anche in altra localizzazione.

Le aree **V1** individuate quali pertinenza di aree diverse dalla residenza sono disciplinate singolarmente nell'ambito delle UTOE di appartenenza o nell'ambito della specifica Scheda Norma.

- 2 - **V2** - Giardini storici e/o di particolare pregio di pertinenza degli edifici
All'interno delle aree **V2**:
 - è prescritta la conservazione dell'assetto storicizzato, delle alberature, degli elementi significativi di arredo e decoro originari;
 - non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi;
 - non è ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti o autorimesse interrate di uso privato;
 - non sono ammesse nuove edificazioni;
 - eventuali interventi di sistemazione e/o integrazione del verde devono essere corredati da progetto botanico a firma di tecnico abilitato che indichi le specie utilizzate e la disposizione degli individui.
- 3 - **V3** - Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani.
Salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:
 - serre stagionali nelle aree ortive;
 - orti non recintati;
 - piccole costruzioni per ricovero attrezzi (una tantum) con superficie max mq. 6, H max ml. 2,20 per ogni lotto a condizione che:
 - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
 - non siano posizionati verso pubbliche vie;
 - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo;
 - non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi.
- 4 - **V4** - Aree sportive ricreative private
Salvo diversa e specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:
 - impianti sportivi scoperti fino al 40% dell'area. La restante area, con esclusione dei parcheggi e delle attrezzature di supporto, deve essere progettata con sistemazioni a verde;
 - manufatti destinati a servizi di supporto alle attività sportive (spogliatoi, tribune e servizi di accoglienza) realizzati nelle quantità richieste dalle normative vigenti con riferimento alla tipologia e alla categoria degli impianti;
 - parchi gioco con aree libere per attività sportive e ludiche;
 - manufatti destinati a servizi di supporto alle attività ricreative (servizi igienici, ristoro) da realizzare con strutture leggere in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max di mq. 300 e H max ml. 3,50;
 - parcheggi in quantità adeguata alla tipologia degli impianti. Laddove non indicati nelle Tavole del Regolamento Urbanistico devono essere posizionati limitrofi alle strade e preferibilmente alberati.

Gli interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 5 - **V5** - Aree sosta camper
Salvo diversa e specifica indicazione, all'interno delle aree **V5**:
 - almeno il 40% dell'area deve essere mantenuta permeabile e progettata con sistemazioni a verde;
 - in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura pubblica è prescritta la realizzazione di adeguati sistemi di smaltimento e gestione delle acque reflue;
 - per la produzione di energia elettrica è obbligatoria l'installazione di fonti energetiche rinnovabili;
 - la progettazione dell'impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso;
 - è ammessa la realizzazione dei servizi di supporto adeguati alla dimensione degli interventi.

Per l'attuazione e la gestione di tali aree l'Amministrazione Comunale può stipulare con i soggetti attuatori apposite convenzioni che ne garantiscano l'uso pubblico parziale o esclusivo.
Gli interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 6 - **V6** - Aree agricole interstiziali, di frangia con funzione di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto.

In quanto aree agricole tali aree sono rappresentate anche nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 con perimetrazione e sigla riferita alla classe di aree agricole e all'ambito di appartenenza.

In tali aree dovranno essere conservati gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio anche nel caso di nuovi impianti colturali che comunque dovranno risultare compatibili con tali elementi.

Gli interventi in tali aree sono finalizzati alla riqualificazione e/o riconnessione ambientale-paesistica.

Salvo diversa e specifica indicazione, all'interno delle aree **V6**:

- è ammessa la realizzazione di orti non recintati;
- non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi;
- è prescritta la demolizione di eventuali baracche e strutture precarie esistenti.

Tali aree possono essere oggetto di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'uso pubblico, anche temporaneo, e possono essere attrezzate per la sosta con l'introduzione di elementi di arredo urbano (sedute, supporti per installazioni, apparecchi illuminanti, ecc.); esclusivamente in questo caso è ammessa la realizzazione di impianto di illuminazione progettato in maniera tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso.

7 - **V7** - Aree di pertinenza delle attrezzature di ricettività urbana

Salvo diversa e specifica indicazione, all'interno delle aree **V7** è ammessa:

- a) - la realizzazione di una sola piscina per attività ricettiva, di dimensione adeguata e ad esclusivo uso dell'attività ricettiva, rispettando le seguenti caratteristiche:
 - la realizzazione deve comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e utilizzare i dislivelli esistenti, privilegiare la localizzazione in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
 - avere una superficie non superiore a mq. 120;
 - il colore del rivestimento interno e di eventuali spazi aperti di supporto deve essere di tonalità e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;
 - gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato;
 - la realizzazione di servizi di supporto (spogliatoi, punto ristoro, depositi attrezzi, locali tecnici) è ammessa solo attraverso il recupero di volumi esistenti;
 - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento;
- b) - è ammessa la realizzazione di altri impianti sportivi;
- c) - la sistemazione a giardino con le seguenti caratteristiche:
 - nelle sistemazioni devono essere utilizzate essenze verdi tipiche dei luoghi. Il verde esistente ad alto fusto deve essere mantenuto e, in caso di morte e deperimento, reintegrato con specie dello stesso tipo se coerenti con il contesto ecologico locale. Eventuale e motivato abbattimento di alberi dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale che potrà stabilire le modalità di reimpianto;
 - possono essere realizzate strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.), per pergolati o spazi di sosta utilizzando il legno o il metallo e comunque materiali e tecniche costruttive coerenti con l'architettura e l'impianto degli edifici e con il contesto paesistico;
 - possono essere realizzate parti pavimentate e percorsi pedonali utilizzando materiali per la pavimentazione adeguati e coerenti con il contesto;
 - l'eventuale impianto di illuminazione deve essere tale da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati;
- d) - la realizzazione dei parcheggi di supporto necessari con le seguenti caratteristiche:
 - progettati tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio e ubicati, quando possibile, ai limiti delle aree in corrispondenza degli accessi meccanizzati;
 - le aree a parcheggio devono essere realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali per la pavimentazione adeguati e coerenti con il contesto;
 - le aree a parcheggio possono essere alberate. In tal caso le alberature devono essere coerenti con il contesto ecologico locale;
 - possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici;
 - se la morfologia dell'area nonché la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

Le aree **V7**, perimetrare sulle tavole del Regolamento Urbanistico, possono subire lievi modifiche di perimetro in relazione alla dimostrata impossibilità di realizzare le necessarie opere funzionali all'attività ammessa per motivi collegati anche alla morfologia e all'accessibilità. In tal caso l'Amministrazione Comunale, nello spirito di salvaguardare l'integrità fisica, formale e funzionale del territorio, può, comunque, subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.

Art. 28.7 - Aree Verdi di uso pubblico (V)

- 1 - Sono le aree scoperte che presentano caratteri prevalentemente urbani e contribuiscono al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68. Svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo. Dovranno essere realizzate tenendo conto della loro funzione.
- 2 - Sulla base degli usi specifici il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
 - **Vp** Verde pubblico;
 - **Va** Verde attrezzato;
 - **Vs** Aree verdi per lo sport;
 - **Vpr** Aree sistemate a Parco.
- 3 - Il presente Regolamento Urbanistico riconosce tra le aree verdi di uso pubblico aree di corredo stradale con funzione di barriere verdi che non concorrono alla formazione degli standards. Tali aree, individuate da specifica campitura nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, sono disciplinate dall'Art. 29.3.5 delle presenti N.T.A.
- 4 - Le aree di cui al precedente comma 2 sono individuate da retinatura e rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche e, in tal caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 5 - Il Regolamento Urbanistico indica come Aree verdi di uso pubblico aree già destinate a questo uso e altre di nuovo impianto.
- 6 - ***Criteri generali per gli interventi***

Salvo diversa specifica disposizione, è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio, ad esclusione delle attrezzature di supporto necessarie alle diverse attività. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare in tali aree, per ragioni di pubblica utilità, la realizzazione di servizi tecnologici e impianti.

Le sistemazioni dovranno osservare le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle presenti N.T.A. Dovranno essere oggetto di progetti unitari eventualmente estesi ad aree verdi contigue a diversa caratterizzazione qualora si configurino sistemi organici.

Per la sistemazione a verde dovranno, di norma, essere utilizzate specie tipiche dell'area e del contesto ambientale; tra le arboree vanno privilegiate quelle facenti parte della flora del territorio. Nelle aree spartitraffico e nelle aree verdi lungo le strade, nonché nelle sistemazioni di spazi a prato viene privilegiato l'impiego e la diffusione della flora selvatica naturale ai fini di minimizzare l'impatto ecologico e paesaggistico e favorirne la manutenzione.

Gli interventi relativi a recinzioni, muri a retta, parcheggi, piazzali dovranno essere realizzati limitando l'alterazione dei luoghi, conservandone le peculiarità e non dovranno comunque costituire impatto negativo sul paesaggio.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, all'interno delle aree verdi di uso pubblico, potranno essere realizzate piazzole di compostaggio per il rifiuto verde.

Gli interventi sono attuati sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo per intervento diretto da parte dell'Amministrazione comunale.

Salvo diversa specifica indicazione, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia se finalizzati all'adeguamento degli edifici per l'introduzione di attrezzature di supporto alle diverse attività.
- 7 - Per le aree **Vp** (Verde pubblico), **Va** (Verde attrezzato), **Vs** (Aree verdi per lo sport) l'Amministrazione Comunale potrà consentire il cambio di destinazione dall'una all'altra articolazione senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento Urbanistico.

Art. 28.7.1 - Articolazione delle aree verdi di uso pubblico

- 1 - **Vp** - Verde pubblico

Aree destinate allo svago e al riposo con attrezzature per la sosta ed eventuali piccole attrezzature per il gioco dei bambini. Tali aree sono sistemate con prati, alberature, zone pavimentate, percorsi pedonali ed elementi di arredo urbano. È consentita anche l'introduzione di specie vegetali di carattere ornamentale.

Tutte le aree destinate a verde pubblico devono contenere almeno le attrezzature per la sosta. È ammessa, salvo prescrizioni contrarie, la realizzazione di servizi igienici.

2 - **Va** - Verde attrezzato

Aree prevalentemente attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi. Possono accogliere piccole attrezzature per lo spettacolo e campi liberi. Possono essere attrezzate con spazi per la sosta, piazzole, alberature, aree a prato, percorsi pedonali.

Salvo diversa specifica indicazione, in tali aree possono essere collocate piccole strutture a servizio dell'area (chioschi, edicole, ecc.), realizzate in legno e/o in metallo e, comunque, con tecniche e materiali coerenti con il contesto urbano. È ammessa, salvo prescrizioni contrarie, la realizzazione di servizi igienici.

3 - **Vs** - Aree Verdi per lo sport

Aree destinate ad impianti sportivi all'aperto. Possono essere attrezzate con spazi per la sosta, piazzole, alberature, aree a prato, percorsi pedonali, elementi di arredo in strutture leggere. Le recinzioni devono essere prevalentemente realizzate con siepi. I parcheggi, laddove non indicati, devono essere posizionati in prossimità delle strade e preferibilmente alberati.

In tali aree sono ammessi, oltre agli impianti e ai campi, solo le indispensabili attrezzature di supporto (spogliatoi, servizi igienici, ristoro e accettazione).

Per gli edifici esistenti di supporto alle attrezzature sportive sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 punto c). Per motivate esigenze di miglioramento funzionale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tipo 4 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3.1) con incremento non superiore al 20% del volume esistente.

4 - **Vpr** – Aree sistemate a Parco

Aree di grande estensione destinate alla realizzazione di “parchi tematici” anche, ove consentiti, con interventi di riassetto globale e che comportano la modificazione della morfologia del terreno. In tali aree è consentita la realizzazione di allestimenti per specifici eventi.

Il presente Regolamento Urbanistico riconosce:

- **Vpr 1** Parco Museo Quinto Martini;

- **Vpr 2** Parco Archeologico Montefortini - Boschetti.

Gli interventi in queste aree sono singolarmente disciplinati nell'ambito delle UTOE di appartenenza.

Art. 28.8 - Aree dei Servizi di uso pubblico (S)

1 - Sono le aree destinate a Servizi di uso pubblico che contribuiscono al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68. Dovranno essere realizzate tenendo conto della loro funzione.

2 - Sulla base degli usi specifici il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:

- **Si** Servizi per l'istruzione di base;
- **Sh** Servizi sanitari e di assistenza sociale;
- **Sch** Servizi per il culto;
- **Sr** Servizi ricreativi, culturali e per la formazione;
- **Ss** Servizi sportivi;
- **Sa** Servizi di accoglienza turistica;
- **St** Servizi tecnologici;
- **Sta** Servizi tecnico-amministrativi;
- **Sc** Servizi cimiteriali;
- **Sp** Servizi per l'industria.

3 - Il presente Regolamento Urbanistico riconosce, inoltre tra le aree destinate a Servizi di uso pubblico, Servizi per l'intrattenimento **Sit**. Tali aree non concorrono alla dotazione minima inderogabile di standard di cui all'Art. 3 del DM 1444/68.

4 - Le aree di cui al precedente comma 2 sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti” in scala 1:2.000. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche e, in tal caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

- 5 - Il Regolamento Urbanistico indica come aree di Servizi di uso pubblico aree già destinate a questo uso e altre di nuovo impianto.
- 6 - **Destinazioni d'uso**
Relativamente agli usi compatibili all'interno delle diverse aree destinate a Servizi di uso pubblico vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.
- 7 - **Criteri generali per gli interventi**
Nell'ambito di ciascuna area è sempre ammessa la presenza di altri Servizi di uso pubblico rispetto all'articolazione prevalente indicata nelle Tavole del Regolamento Urbanistico.
Sono consentiti solo impianti e costruzioni necessari all'uso al quale le singole aree sono destinate; eventuali interventi di ampliamento devono risultare coerenti con gli impianti originari. Le nuove costruzioni devono essere dimensionate tenendo conto dell'effettiva necessità e funzionalità nel rispetto dei valori ambientali e del contesto urbanistico. Deve essere posta particolare attenzione alla definizione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, elementi di arredo urbano e illuminazione). Il verde esistente ad alto fusto, se coerente con il contesto ecologico locale, deve essere mantenuto e reintegrato.
All'interno delle aree di nuovo impianto destinate a Servizi di uso pubblico, oltre ai servizi ammessi, devono essere realizzati i parcheggi pubblici e privati ad essi connessi.
L'Amministrazione Comunale può autorizzare in tutte le aree, per motivate ragioni di pubblica utilità, la realizzazione di servizi tecnologici purché non contrastino con la destinazione prevalente. Per tutti gli edifici esistenti, salvo diversa specifica prescrizione, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A.). A fronte di motivate e documentate esigenze funzionali attinenti alla specifica attività potranno essere consentiti ampliamenti **una tantum** superiori al 20% del volume esistente fino ad un massimo del 30% da realizzare in aderenza o nel resede di riferimento, **gli interventi potranno essere suddivisi in successivi titoli abilitativi fino alla saturazione dell'ampliamento richiesto previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con l'A.C.** Per i servizi di uso pubblico situati in porzioni di edifici o aree a diversa destinazione d'uso si confermano gli interventi consentiti per le aree stesse. Nel caso di edifici appartenenti al tessuto storico o di cui agli allegati "A" e "B" alle presenti N.T.A. gli interventi ammessi sono limitati al risanamento conservativo per gli edifici di classe b e alla ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.) per gli edifici di classe c. Per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" gli interventi sono limitati alla categoria del restauro.
- 8 - Gli edifici di proprietà di Enti o Associazioni che svolgono attività di interesse sociale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico e valgono pertanto per gli interventi le disposizioni di cui al precedente comma 7. Gli interventi relativi a questa categoria di edifici sono condizionati solo al rispetto delle esigenze funzionali legate all'espletamento dell'attività di interesse sociale salvo comunque il rispetto dei valori storici ed ambientali del contesto.
- 9 - Per le aree **Sh** (Servizi sociali e socio-sanitari), **Sr** (Servizi ricreativi, culturali e per la formazione); **St** (Servizi tecnologici) **Sta** (Servizi tecnico-amministrativi) l'Amministrazione Comunale potrà consentire il cambio di destinazione, con o senza opere, dall'uno all'altro dei servizi sopra elencati senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento Urbanistico.

Art. 28.8.1 - Articolazione delle aree per Servizi di uso pubblico

- 1 - **Si** - Servizi per l'istruzione di base
Comprendono: scuole materne, scuole dell'obbligo sia pubbliche che private.
All'interno di tali aree si applicano le norme di legge sull'edilizia scolastica vigenti al momento dell'attuazione. Gli edifici possono essere adibiti esclusivamente ad usi scolastici e parascolastici. Le aree libere possono essere destinate a giardini e aree per attività parascolastiche e sportive e parcheggi.
- 2 - **Sh** - Servizi sanitari e di assistenza sociale
Comprendono ambulatori, poliambulatori, farmacie, centri di analisi cliniche, sedi di associazioni di carattere sociale e di pubblica assistenza sanitaria, centri sociali, residenze sanitarie assistite, residenze protette, case-famiglia, case per anziani, centri di recupero nonché le attrezzature di supporto necessarie allo svolgimento della funzione. Gli ambulatori e i centri di analisi cliniche privati e le farmacie non concorrono alla dotazione minima inderogabile di standard di cui all'Art. 3 del DM 1444/68.

- 3 - **Sch** - Servizi per il culto
Comprendono luoghi per il culto di qualsiasi confessione e centri parrocchiali, circoli parrocchiali, oratori, attrezzature per ospitalità di emergenza. Le cappelle private sono evidenziate dalla sigla **Sch1**.
- 4 - **Sr** - Servizi ricreativi, culturali e per la formazione
Comprendono centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, sale di spettacolo, spazi per spettacoli o eventi culturali all'aperto, musei, biblioteche, ludoteche e asili nido, centri servizi e di documentazione, laboratori per la formazione professionale e ateliers nonché le attrezzature di supporto necessarie allo svolgimento della funzione.
- 5 - **Ss** - Servizi sportivi
Sono aree destinate ad impianti sportivi coperti. Comprendono palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi da gioco coperti, nonché le attrezzature di supporto.
- 6 - **Sa** - Servizi di accoglienza turistica
Sono aree localizzate all'interno delle "Porte" turistiche e all'interno o in prossimità dei parchi archeologici e delle ANPIL. Comprendono centri visita e di accoglienza, foresterie, punti informazione turistica, bookshop.
- 7 - **St** - Servizi tecnologici
Comprendono stazioni di trasporti, impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti di potabilizzazione, di depurazione, impianti per il trattamento dei rifiuti, impianti in genere. All'interno delle are St il presente Regolamento Urbanistico distingue:
- a) - **Stc** – casse di espansione e vasche laminazione previste dal Regolamento Urbanistico;
- b) - **Servizi tecnologici di previsione tipo B** - con apposita perimetrazione sono evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000 e "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 le aree destinate ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno per le quali vige il vincolo di inedificabilità. Fino alla eventuale decadenza del vincolo conseguente alla ripermetrazione delle aree suddette, per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Gli interventi riguardanti impianti tecnologici dovranno tenere conto di quanto indicato nella Sezione Quarta Titolo 10 "Condizioni alla trasformazione" delle presenti N.T.A.
- 8 - **Sta** - Servizi tecnico-amministrativi
Comprendono servizi amministrativi comunali, servizi telefonici e postelegrafonici, servizi della protezione civile, della finanza, per la pubblica sicurezza e militari e servizi tecnico-amministrativi in genere.
- 9 - **Sc** - Servizi cimiteriali
Comprendono tutte le aree e le attrezzature connesse con la sepoltura, le cremazioni e il commiato. Sono considerati servizi cimiteriali anche gli uffici cimiteriali, gli alloggi dei guardiani e gli altri servizi specifici e connessi.
In tali aree sono sempre consentiti interventi fino al risanamento conservativo. Le aree per eventuali ampliamenti, nel rispetto di quanto indicato all'Art. 21 comma 2 delle presenti N.T.A., al di fuori delle aree specificamente indicate dal Regolamento Urbanistico potranno essere reperite in adiacenza utilizzando anche aree indicate per altra destinazione purché di uso pubblico e non incidenti sulle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.
- 10 - **Sp** - Servizi per l'industria
Sono aree localizzate all'interno o in adiacenza delle Aree della Produzione di cui all'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. Comprendono spazi fieristici ed espositivi legati alla produzione, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, sedi di associazioni sindacali, sedi per la formazione e foresterie, mense e asili nido, attrezzature per il dopolavoro.
- 11 - **Sit** - Servizi per l'intrattenimento
Sono aree gestite da privati che offrono servizi o attrezzature ricreative e per il tempo libero e che rivestono comunque interesse pubblico. Comprendono sale da ballo, discoteche e night club, sale da gioco, club-house e simili, sono escluse le sale VLT (Video Lottery Terminal).

Art. 28.8.2 - Interventi per il superamento delle barriere architettoniche nelle Aree verdi e Servizi di uso pubblico

- 1 - Tutte le Aree verdi e per Servizi di uso pubblico esistenti o di nuovo impianto devono essere provvisti di elementi per il superamento delle barriere architettoniche in grado di garantire accessibilità e adeguata fruibilità anche a persone con ridotta o nulla capacità motoria o sensoriale.
- 2 - Gli interventi devono essere eseguiti sulla base del Programma per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 28.9 - Aree di trasformazione

- 1 - Con riferimento all'obiettivo della valorizzazione e riqualificazione degli assetti urbani il Regolamento Urbanistico individua, all'interno di ogni UTOE, le aree di trasformazione elencate ai successivi commi da 2 a 6.
- 2 - **UTOE 1**
 - **PU** "Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane"
 - **PU 1** - Polo sportivo Bocca di Stella
 - **PU 2** - Ampliamento polo scolastico
 - **PU 3** - Area mercato
 - **PU 4** - Ampliamento Parco Museo Q. Martini
 - **RU** "Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana"
 - **RU 1** - Riqualificazione Urbana via Pistoiese
 - **RU 7** - Riqualificazione Urbana Bocca di Stella
 - **RP** "Aree interessate da interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi"
 - **RP 1** - Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est
 - **ER** "Aree interessate da interventi di espansione residenziale"
 - **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame
 - **ER 2** - Espansione residenziale Lottizzazione Il Bosco
- 3 - **UTOE 2**
 - **PU** "Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane"
 - **PU 5** - Parco Archeologico Montefortini - Boschetti
 - **PU 6** - Nuovo polo scolastico
 - **RU** "Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana"
 - **RU 2** - Riqualificazione Urbana Via Petrarca ex Fabbrica Peruzzi
 - **PT** "Aree interessate da interventi di formazione di Porta turistica"
 - **PT 1** - Porta turistica di Comeana
- 4 - **UTOE 3**
 - **PU** "Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane"
 - **PU 7** - Polo sportivo Poggio alla Malva
 - **RU** "Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana"
 - **RU 3** - Formazione di aree di verde pubblico e parcheggi
- 5 - **UTOE 4**
 - **PU** "Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane"
 - **PU 8** - Luogo centrale Vannucci-Colle
 - **PU 9** - Luogo centrale Bacchereto
 - **RU** "Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana"
 - **RU 4** - Bacchereto: scuola, verdi pubblici e parcheggi
- 6 - **UTOE 5**
 - **PU** "Aree interessate da interventi che prevedono la formazione di polarità urbane"
 - **PU 10** - Luogo centrale S. Caterina
 - ~~**PU 11** - Luogo centrale La Serra~~
 - **PU 12** - Ampliamento area sportiva La Serra
 - **RU** "Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana"
 - **RU 5** - Riqualificazione Urbana Via Del Granaio
 - **RU 6** - La Serra: verdi pubblici, parcheggi e sosta bus
 - **ER** "Aree interessate da interventi di espansione residenziale"
 - **ER 3** - Espansione residenziale lottizzazione S. Cristina

- 7 - Gli interventi PU 3, PU 8, PU 9, ~~PU 11~~, RU 1, RU 2, RU 5, **RU 6**, PT 1, RP 1, ER 1, sono definiti e disciplinati, per ogni UTOE, attraverso specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A., per tali interventi valgono le regole generali di cui all'Art. 8.1 delle presenti N.T.A. (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)
- 8 - Salvo diversa specifica disposizione, per le singole "Aree" individuate dalle Schede Norma valgono le disposizioni generali e i criteri generali per gli interventi di cui agli Artt. 28 e 28.1 delle presenti N.T.A. Valgono, altresì, gli specifici articoli in riferimento all'Area di appartenenza di cui al presente Capo.
- 9 - In tutte le aree di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5, 6, fino alla realizzazione degli interventi previsti per gli edifici esistenti sono consentiti, salvo diversa indicazione, interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Art. 28.10- Aree non pianificate (Osservazione 79)

- 1 - Con riferimento all'Art. 105 comma 2 della L.R. 65/2014 per il patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree non pianificate dal vigente Regolamento Urbanistico sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A.).
- 2 - Nel caso che le aree suddette risultino ad elevato rischio idraulico gli interventi di cui al precedente comma 1 sono consentiti a condizione che vengano contestualmente effettuate le opere di messa in sicurezza di cui all'Art. 8 comma 1 lettera a) e comma 2 lettera a) della L.R. 41/2018.
- 3 - Nelle aree di cui al precedente comma 2 è sempre consentita la realizzazione di opere finalizzate al superamento del rischio idraulico.

CAPO III - INTERVENTI RELATIVI ALLA MOBILITÀ

Art. 29 - Disposizioni generali

- 1 - Con riferimento alle indicazioni del Piano Strutturale "Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la mobilità" il Regolamento Urbanistico suddivide il Sistema in:
 - viabilità meccanizzata,
 - viabilità non meccanizzata;
 - spazi di supporto e complementari;
 confermandone gli obiettivi generali come indicati dall'Art. 18.1 comma 2 delle N.T.A. del Piano Strutturale e definendone e disciplinandone gli interventi anche attraverso ulteriori articolazioni.
- 2 - Tutti gli interventi di nuova realizzazione o di modificazione dei tracciati esistenti dovranno attenersi alle prescrizioni di fattibilità geologica di cui al Titolo 9 delle presenti norme. Qualora ricadenti all'interno delle ANPIL di Artimino e Pietramarina dovranno conformarsi alle disposizioni del relativo Regolamento d'uso.
 - 2.1- Per gli interventi che interessano le strade bianche nel territorio aperto valgono le disposizioni dell'Art. 25.8 comma 3 delle presenti N.T.A.
 - 2.2- In coerenza con le disposizioni di salvaguardia concernenti la formazione del "Parco Agricolo della Piana" (DCR 61/2014 - Art. 38 quater) la progettazione di tutti gli interventi di nuova realizzazione o di modifica dei tracciati esistenti o meccanizzati e non, ricadenti all'interno del suddetto Parco dovranno porre particolare attenzione al corretto inserimento nel contesto paesaggistico attraverso la tutela delle sue componenti paesistiche, naturalistiche e ambientali.
- 3 - Gli interventi relativi alla mobilità sono in conformità al Capo II e in particolare agli Artt. 7 e 10 del Regolamento d'Attuazione dell'Art. 37 della L.R. 1/2005 - DPGR 2R/2007 "Disposizione per la tutela e valorizzazione degli insediamenti".
- 4 - In sede di progetto definitivo i tracciati di previsione potranno subire delle variazioni in relazione allo stato dei luoghi.
- 5 - Gli interventi di nuovo impianto, modifica e/o integrazione di tracciati che interessano strade pubbliche sono subordinati alla approvazione di Variante agli strumenti urbanistici comunali secondo le disposizioni dell'Art. 34 "Varianti mediante approvazione di progetto" della L.R.65/2014 e Artt. 10 e 19 del D.P.R. 324/2001.

- 6 - Gli interventi di modifica e/o integrazione di tracciati, di iniziativa privata, che interessano strade vicinali pubbliche ai sensi dell'Art. 825 C.C., sono subordinati a parere espresso dall'Amministrazione Comunale. Le proposte dovranno individuare catastalmente i tratti da dismettere e sui quali attivare le procedure per la sdemanzializzazione ed i nuovi tratti sui quali trasferire il diritto pubblico.

Art. 29.1 - Viabilità meccanizzata

- 1 - Il Regolamento Urbanistico conferma e integra i tracciati individuati dal Piano Strutturale secondo le seguenti articolazioni:
- Strade di connessione territoriale;
 - Strade di collegamento;
 - Strada Parco;
 - Percorsi di fruizione;
 - Strade urbane.
- Anche se non evidenziati negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico sono comunque confermati i tracciati indicati dal Piano Strutturale (Tav. P03 "Sistemi Funzionali - Sistema della Mobilità").
- 2 - Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 tali articolazioni sono evidenziate da differente colorazione dei tracciati.
Le strade urbane sono evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000.

Art. 29.1.1 - Strade di connessione territoriale

- 1 - Sono gli assi viari (strade regionali o provinciali) di collegamento del territorio comunale con i comprensori limitrofi e di connessione tra i maggiori abitati.
La sede stradale è generalmente costituita da due corsie e banchine laterali, manto in conglomerato bituminoso. Il presente Regolamento Urbanistico individua i seguenti tracciati:
- a) - *SR 66*: il Regolamento Urbanistico conferma le indicazioni del Piano Strutturale. Non sono consentiti interventi di completamento e nuova edificazione lungo il tracciato per una profondità di ml. 5,00 dalla sede stradale;
 - b) - *Asse Seano-Comeana*: il Regolamento Urbanistico conferma le indicazioni dell'Art. 18.1 comma 6 delle N.T.A. del Piano Strutturale. ~~E' compresa nel tracciato la previsione del by-pass per l'abitato di La Serra~~ (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)
 - c) - *Asse Carmignano-Montalbano*: il Regolamento Urbanistico conferma le indicazioni dell'Art. 18.1 comma 6 delle N.T.A. del Piano Strutturale.
- 2 - In alcuni tratti i tracciati assumono il ruolo di "Strada Parco" per la quale valgono le disposizioni del seguente Art. 29.1.3.
- 3 - Tutte le Varianti e gli interventi previsti sulle strade appartenenti al demanio regionale dovranno essere autorizzati dalla Regione Toscana e rispettare le disposizioni del D.P.R. 41/R/2004".

Art. 29.1.2 - Strade di collegamento

- 1 - Costituiscono la rete dei principali collegamenti all'interno del territorio comunale.
Si tratta prevalentemente di strade comunali generalmente asfaltate.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico conferma e integra i tracciati individuati dal Piano Strutturale:
- Via Baccheretana tra Seano e Bacchereto;
 - Via Lombarda - Via Montefortini tra Poggio a Caiano e il ponte sull'Ombrone;
 - circonvallazione di Comeana (Via Etrusca in via di completamento) e raccordo con la Via Lombarda;
 - strada dalla stazione di Carmignano a Poggio alla Malva e di qui a Artimino e Camaioni.
- 3 - Oltre agli interventi di manutenzione sono sempre ammessi interventi di adeguamento; modifiche e/o integrazioni dei tracciati.
~~Tutti gli~~ Tali interventi dovranno tendere a realizzare carreggiate costanti con una corsia per senso di marcia e banchine laterali. Sono consentiti accessi diretti alle proprietà laterali.
Gli interventi di cui al presente comma saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.

- 4 - Gli interventi dovranno essere finalizzati ad ottenere tracciati con caratteristiche tecniche che ne garantiscano la sicurezza.
- 5 - Per i tracciati esistenti, ove non presente l'asfaltatura sono ammessi interventi di consolidamento e di depolverizzazione del fondo stradale al fine di evitare fenomeni di dilavamento o erosione. L'asfaltatura è comunque consentita per i tratti con pendenza superiore al 10% e/o per i tornanti.
- 6 - I tracciati potranno essere affiancati da percorsi pedonali, piste ciclabili, piste equitabili. In alcuni tratti assumono il ruolo di "Strada Parco" per la quale valgono le disposizioni del seguente Art. 29.1.3.

Art. 29.1.3 - Strada Parco

- 1 - Costituisce la "Strada Parco" un insieme di tracciati esistenti o di previsione connessi in modo da realizzare un asse viario di supporto alla fruizione turistica del territorio.
Tale tracciato è evidenziato da apposita campitura colorata nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico conferma il tracciato indicato dal Piano Strutturale:
- dall'innesto con la Via Baccheretana, percorre la Via di Capezzana raggiungendo la Villa Fattoria, il nucleo di Spazzavento, la Villa Banci; penetra quindi nell'abitato di Bacchereto per raggiungere Verghereto e di qui Artimino fino a concludersi all'innesto con la Strada Provinciale per Comeana.
- 3 - Il ruolo di Strada Parco prevale, in caso di coincidenza, sul ruolo dei tracciati di connessione territoriale o collegamento.
- 4 - Oltre agli interventi di manutenzione sono ammessi interventi di adeguamento, modifica e integrazione dei tracciati che saranno realizzati in modo da non consentire velocità elevate e risultare compatibili con l'uso ciclabile. Tutti gli interventi dovranno tendere a realizzare carreggiate costanti con una corsia per senso di marcia e banchine laterali. Sono consentiti gli accessi diretti alle proprietà laterali.
Ad eccezione degli interventi di manutenzione, gli interventi di cui sopra saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.
Lungo il percorso dovrà essere installata adeguata segnaletica didattico-informativa e previste piazzole di sosta e belvedere anche se non specificamente evidenziate dalle Tavole del presente Regolamento Urbanistico, realizzabili secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A. Le alberature a filare esistenti dovranno essere conservate ed eventualmente integrate o sostituite se necessario con essenze della stessa specie.
- 5 - I tratti di coincidenza della Strada Parco con l'Ippovia "Prato" dovranno essere adeguatamente evidenziati da apposita segnaletica utilizzando la simbologia ufficiale della rete delle Ippovie Toscane.
- 6 - Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento. L'asfaltatura è comunque consentita per i tratti con pendenza superiore al 10% e/o per i tornanti.
- 7 - Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici.

Art. 29.1.4 - Percorsi di fruizione

- 1 - Sono tracciati esistenti ~~o di previsione~~ finalizzati alla formazione di itinerari e circuiti turistici che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e naturalistico del territorio.
Sono evidenziati da apposito simbolo nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - **Sono sempre ammessi interventi di manutenzione.**
Eventuali interventi di adeguamento, modifica o integrazione dei tracciati ~~come gli interventi di nuovo impianto~~, dovranno essere realizzati in modo da consentire unicamente percorrenze lente, risultare compatibili con l'uso pedonale, ciclabile e/o equitabile, garantire la continuità della percorribilità.
Potrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea lungo i tracciati utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico locale evitando l'introduzione di specie alloctone infestanti.
In casi particolari potranno essere soggetti a limitazioni del traffico veicolare.

Tali interventi saranno realizzati con le modalità di cui ai commi 5 e 6 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.

- 3 - Salvo se esistente non è ammessa l'asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento.
I nuovi tracciati dovranno essere realizzati con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4.
- 4 - I singoli itinerari e/o circuiti tematici dovranno essere supportati da adeguata e coordinata segnaletica e apparati informativi.
Potranno essere previste lungo i tracciati aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 29.3.4 delle presenti N.T.A.
- 5 - Dovranno essere conservati i tracciati storici.
- 6 - Dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico dei percorsi.

Art. 29.1.5 - Strade urbane

- 1 - Sono le strade esistenti e di nuovo impianto all'interno o a margine dei centri abitati (circonvallazioni, by-pass Carmignano-S.Cristina a Mezzana).
- 2 - Salvo diversa indicazione tutte le strade urbane avranno pavimentazione in tappeto bituminoso. Dovranno essere previsti su almeno un lato marciapiedi o camminamenti pedonali di larghezza minima ml. 1,20 distinti dalla sede carrabile mediante segnaletica orizzontale o diversificazione della pavimentazione.
Dovrà essere prevista l'installazione di adeguati corpi illuminanti.
- 3 - Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - **manutenzione**: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti di manufatti stradali volte a garantire l'efficienza dei tracciati conservandone le caratteristiche tecniche e i materiali originari;
 - **adeguamento**: miglioramento delle caratteristiche tecniche, ~~ed~~ eliminazione delle situazioni di pericolosità e fluidificazione del traffico. L'A.C. ha sempre facoltà di realizzare tali interventi con le modalità di cui al comma 5 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.
- 4 - E' consentita la realizzazione di aree di sosta veicolare purché esterne alla carreggiata.
- 5 - Gli interventi di nuovo impianto, riqualificazione o valorizzazione di strade urbane carrabili o pedonali sono definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.,

Art. 29.2 - Viabilità non meccanizzata

- 1 - Sono compresi i sentieri, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le piste equitabili.
- 2 - **Sentieri**
 - sono ammessi interventi di riqualificazione, valorizzazione, recupero con i seguenti criteri:
 - utilizzazione dei tracciati esistenti o abbandonati;
 - dotazione di opportuna segnaletica turistica e didattico-informativa in relazione alla loro funzione;
 - realizzazione di piazzole di sosta e belvedere;
 - potranno essere definite modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, nonché la protezione dei percorsi in sede mista. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno i percorsi pedonali potranno essere affiancati da piste ciclabili realizzate in sede propria;
 - sono ammessi interventi di manutenzione e lievi adeguamenti dei tracciati;
 - gli interventi dovranno essere attuati con il criterio dell'"intervento leggero". E' ammesso il miglioramento del fondo stradale e/o l'adeguamento con la realizzazione di manto di materiale permeabile e la delimitazione con bordi e cordoli. I percorsi pedonali di nuova realizzazione, se non affiancati a viabilità meccanizzata, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 3,00 per consentire il transito a mezzi di emergenza. Gli elementi di ingombro quali alberi, impianti di illuminazione, pannelli informativi, ecc. dovranno essere collocati all'esterno della sede propria del percorso;
 - dovranno essere recuperati, conservati e valorizzati mediante apposita segnaletica e apparati didattico-informativi i tracciati storici anche se non evidenziati negli elaborati grafici di Piano e i percorsi interni alle aree dei Parchi Tematici (PT) evidenziati nella Tavola "Le vie dell'acqua" in scala 1:10.000.)

3 - **Percorsi pedonali e ciclopedonali**

- sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti” in scala 1:2.000 e “Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto” in scala 1:5.000. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate tenendo conto del D.M. 577/99 “Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili” e s.m.i.;
- le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine acriliche, asfalti colorati, elementi prefabbricati in cemento vibrocompreso; quando le piste ciclabili affiancano strade carrabili devono essere separate mediante adeguata segnaletica, se lo spazio è sufficiente, anche con aiuole di protezione;
- i percorsi ciclopedonali dovranno avere larghezza minima ml. 4,00. Dovranno preferibilmente essere realizzati in sede propria. Potranno, in mancanza di alternative, essere realizzati sulle carreggiate di strade esistenti, in tal caso la larghezza minima è di ml. 2,50;
- per le piste ciclabili in ambiente fluviale dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
 - salvaguardare la funzionalità di sponde, argini e muri di spinta;
 - salvaguardare, particolarmente in fase di esecuzione dei lavori, il complesso del sistema naturalistico caratteristico dei corsi d’acqua;
 - dovranno essere realizzate a livello del piano di campagna; eventuali tratti in rilevato e/o interni all’alveo fluviale, dovranno prevedere dispositivi idonei a garantire la sicurezza idraulica;
 - dovranno essere idonee a sopportare il transito delle macchine operatrici adibite alla manutenzione idraulica;
 - dovranno essere previste vie di fuga, adeguatamente segnalate, preferibilmente ogni 500 metri;
 - dovranno essere evitate impermeabilizzazioni di terreno;
 - gli “accessori di complemento” (panchine, cestini, segnaletica, elementi sportivi/ludici) dovranno essere adeguatamente ancorati al terreno ma asportabili per le manutenzioni idrauliche.

4 - **Piste equitabili**

Sono itinerari percorribili a cavallo ma anche a piedi e in mountain bike costituiti in massima parte da tracciati esistenti.

Nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto” in scala 1:5.000 con apposito simbolo è evidenziato il tracciato della “Ippovia Prato” che verrà realizzato secondo le disposizioni del Disciplinare del Progetto “Ippovie Toscane”.

Salvo se esistente non è ammessa l’asfaltatura. Sono ammessi interventi di consolidamento e depolverizzazione del fondo allo scopo di evitare fenomeni di erosione o dilavamento.

Dovranno essere previste adeguate e coordinate dotazioni di segnaletica turistica e supporti informativi e didattici.

Oltre a quelle indicate dalle Tavole del Regolamento Urbanistico potranno essere previste lungo i percorsi aree di sosta e belvedere da realizzare secondo le indicazioni dell’Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.

Art. 29.3 - Spazi di supporto e complementari alla mobilità

- 1 - Il Regolamento Urbanistico individua le seguenti articolazioni:
 - parcheggi pubblici
 - piazze
 - distributori di carburante
 - Aree verdi di corredo stradale
 - Aree di sosta e belvedere.
- 2 - I parcheggi pubblici, le piazze, i distributori di carburante sono perimetrati e individuati con specifica sigla, le aree verdi di corredo stradale sono evidenziate con specifica colorazione nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti” in scala 1:2.000. Le aree di sosta e belvedere sono evidenziate da perimetrazione e sigla **Ab** nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto” in scala 1:5.000.

Art. 29.3.1 - Parcheggi pubblici

- 1 - Sono le aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli. Possono essere a raso o interrati. Possono essere destinati totalmente o in parte ai residenti o di servizio al turismo. All’interno delle aree di parcheggio è consentita la presenza di elementi di arredo urbano e di alberature.

- 2 - Sono evidenziati con la sigla **P** sulle Tavole “Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti” in scala 1:2.000 o nelle Schede Norma. La sigla **Pa** indica che il parcheggio dovrà essere alberato. La sigla **Pi** indica che il parcheggio dovrà essere interrato. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di indicazioni particolari nell'ambito di ciascuna UTOE.
Oltre quelli previsti dal presente R.U. l'A.C. ha sempre facoltà di realizzare nuovi parcheggi con le modalità di cui al comma 5 dell'Art. 29 delle presenti N.T.A.
- 3 - I parcheggi a pettine lungo le strade dovranno avere una profondità minima di ml. 5,50 ed una larghezza di ml. 2,50 per posto auto.
 Tutti i parcheggi dovranno essere corredati da marciapiede pedonale della larghezza minima di ml. 1,20.
 Dovranno essere previsti posti auto per disabili nella misura e con le caratteristiche indicate dalle vigenti normative e dal “Programma di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche” parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.
 Saranno generalmente dotati di illuminazione coerente con l'illuminazione stradale.

Art. 29.3.2 - Piazze

- 1 - Sono gli spazi a carattere unitario di corredo della mobilità ma differenziati per forma e funzione dalla viabilità. Le piazze sono generalmente pavimentate e adeguatamente illuminate, possono essere attrezzate con elementi di arredo urbano. Aree destinate a parcheggio, all'interno delle piazze, sono ammessi solo se specificamente indicati.
- 2 - Per eventuali interventi sugli edifici che interessino i fronti prospicienti le piazze dovrà essere presentata una documentazione idonea a controllare gli esiti degli interventi sulle piazze stesse.
- 3 - Le piazze sono evidenziate con la sigla **Pz** nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti” in scala 1:2.000 o nelle Schede Norma. La sigla **Pza** indica che la piazza dovrà essere alberata. L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di indicazioni particolari nell'ambito di ciascuna UTOE.

Art. 29.3.3 - Aree per distribuzione carburante

- 1 - Il presente Regolamento Urbanistico individua e perimetra i distributori di carburante esistenti e di progetto.
- 2 - I distributori sono evidenziati con la sigla **D** nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti” in scala 1:2.000.
- 3 - In tali aree, oltre agli impianti di distribuzione è ammessa l'installazione di strutture per autolavaggio, officina meccanica, servizi igienici. E' ammessa la realizzazione di strutture per ristoro e vendita le cui dimensioni e caratteristiche verranno singolarmente concordate con l'Amministrazione Comunale.

Art. 29.3.4 - Aree di sosta e belvedere

- 1 - Sono aree di modesta dimensione, situate in fregio ai tracciati della Strada Parco, dei percorsi di fruizione e di alcuni percorsi ciclopedonali, allo scopo di segnalare punti panoramici e/o di particolare pregio paesistico.
- 2 - Sono evidenziate da perimetrazione e sigla **Ab** nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto” in scala 1:5.000.
- 3 - Le aree potranno essere corredate da sedute e prevedere l'installazione di apparati informativi relativi agli aspetti naturalistici, paesistici, culturali dell'area ed eventuali traguardi per le visuali.
 E' ammessa, per ciascuna area, la realizzazione di n° 1 chiosco in struttura leggera (Art. 22 delle presenti N.T.A.), SUL max mq. 15, H max ml. 2,40.
- 4 - Non è ammessa l'asfaltatura. La pavimentazione dovrà preferibilmente essere realizzata in materiale permeabile.
- 5 - Potrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea utilizzando essenze coerenti con il contesto ecologico e paesistico locale evitando l'introduzione di specie alloctone infestanti.
- 6 - Con i criteri di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 potranno essere realizzate lungo i tracciati della Strada Parco e dei percorsi di fruizione aree di sosta e belvedere anche se non evidenziate delle Tavole del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 29.3.5 - Aree verdi di corredo stradale

- 1 - Sono aree pubbliche alle quali il Regolamento Urbanistico assegna la funzione di protezione della sede stradale e di barriera verde rispetto all'abitato.
- 2 - Sono evidenziati da specifica campitura nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000.
- 3 - Non sono ammesse nuove edificazioni né realizzazioni di manufatti precari.
- 4 - L'eventuale piantumazione di vegetazione arborea non dovrà ostruire la visibilità né creare condizioni di pericolo al transito veicolare.

Art. 29.4 - Interventi per il superamento delle barriere architettoniche per gli interventi relativi alla mobilità

- 1 - Salvo specifiche aree dove la conformazione morfologica del territorio non ne consente il completo adeguamento, tutte le strade urbane e i parcheggi di uso pubblico esistenti o di nuovo impianto devono essere provvisti di elementi per il superamento delle barriere architettoniche in grado di garantire accessibilità e adeguata fruibilità anche a persone con ridotta o nulla capacità motoria o sensoriale.
- 2 - Gli interventi dovranno essere eseguiti sulla base del Programma per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche del Regolamento Urbanistico.

SEZIONE QUARTA: DISCIPLINA SPECIFICA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

TITOLO 8 - REGOLE SPECIFICHE PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - DEL TERRITORIO APERTO - DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO I - UTOE 1 - SEANO

Art. 30 - Generalità

1 - **Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 30.1 all'Art. 30.7)

Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:

- Aree della Residenza (**R**)
- Aree del Terziario (**T**)
- Aree della Produzione(**P**)
- Aree di Verde Privato (**V**)
- Aree verdi di uso pubblico (**V**)
- Aree dei Servizi di uso pubblico (**S**)
- Aree e interventi per la mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P01, P02, P03, P04 e P05 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

2 - **Disciplina delle trasformazioni**(dall'Art. 30.8 all'Art. 30.16)

Comprende le seguenti aree:

- **PU 1** - Polo sportivo Bocca di Stella
- **PU 2** - Ampliamento polo scolastico
- **PU 3** - Piazza mercato
- **PU 4** - Ampliamento Parco Museo Q. Martini
- **RU 1** - Riqualificazione Urbana via Pistoiese
- **RU 67** – Riqualificazione Urbana Bocca di Stella
- **RP 1** - Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est
- **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame
- **ER 2** - Espansione residenziale Lottizzazione Il Bosco
- Interventi di mobilità di nuovo impianto

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P01, P02, P04 e P05 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

Le aree **PU1**, **PU3**, **RU1**,**RU67**,**RP1**,**ER1** e **ER2** sono disciplinate dalle specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.

Specifiche campitura colorata individua le Aree di Trasformazione previste dal Piano Strutturale ricadenti in aree ad elevato rischio idraulico (PI4) per le quali valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

Di conseguenza il presente Regolamento Urbanistico non traduce in disciplina operativa le indicazioni del Piano Strutturale che tuttavia restano valide a livello strutturale.

3 - **Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.

Per tutte le aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4) come evidenziate dalla Tavola SG ~~07~~ **08** "Carta delle aree a pericolosità idraulica" valgono le disposizioni della L.R. 21/2012. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno attenersi alle limitazioni di cui all'Art. 2 della L.R. 21/2012.

4 - **Valutazione delle trasformazioni e VAS**

Per gli interventi di trasformazione di cui al precedente comma 2 e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.

5 - Salvo diverse specifiche indicazioni valgono le regole generali di cui al Capo II° della Sezione Terza "Disciplina generale per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. relativamente alle specifiche aree e classi di appartenenza.

6 - **Fonti energetiche rinnovabili**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

- 7 - Per tutte le aree ricadenti in Aree destinate ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno per le quali vige il vincolo di inedificabilità valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 punto b) delle presenti N.T.A.

Art. 30.1 - Aree della Residenza (R)

1 - R1a

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

2 - R1b

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

~~2.1 - R1b.3 - Piazza S. Pietro (Tav. P04)~~

~~Parte del complesso Chiesa di S. Pietro. Edificio notificato ai sensi del Dlgs. 42/2000;~~

~~Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6, 7 e 8 delle presenti N.T.A.~~

~~- *categorie di intervento*: fino al restauro conservativo (Art. 10.1 comma 4);~~

~~- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3); attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 lettera c1) limitatamente ad esercizi di vicinato, unicamente al piano terra.~~ Osservazione 44 - La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)

3 - R1c

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

4 - R2a

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

5 - R2a.1 Via Froccina (Tav. P01)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). E' consentito l'ampliamento del fabbricato esistente in misura non superiore al 20% del suo volume;

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7 con le seguenti specificazioni:
 - l'eventuale ampliamento dovrà interessare la parte tergale dell'edificio ed essere contenuto nel suo profilo altimetrico.
- 6 - **R2c**
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7 - **R3a**
 Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6)**;
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10. Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 8 - **R3b.1** SR 66 (Tav. P01)
 Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
 - *prescrizioni*: allineamento parallelo alla SR 66 con arretramento minimo dalla sede stradale ml. 10,00.
- 9 - **R3b.2** SR 66 (Tav. P01)
 Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
 - *prescrizioni*: allineamento parallelo alla SR 66 con arretramento minimo dalla sede stradale ml. 10,00. Il manufatto esistente potrà essere recuperato, in aggiunta alla SUL max, per attrezzature a supporto della residenza anche attraverso demolizione e ricostruzione senza incremento della Sc e H max ml. 3,50.
- 10 - **R3b.3** Via Froccina (Tav. P01)
 Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 200
 - H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
 - *prescrizioni*: allineamento con gli edifici adiacenti verso la Via Froccina.

- 11 - **R3b.4** Via delle Lame (Tav. P04)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. ~~200~~ 300
- Sc max mq. ~~150~~ 200
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 12 - **R3b.5** Via Pistoiese (Tav. P04)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 200
~~- Sc max mq. 150~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 12.1 **R3b.24** Via Pistoiese (Tav. P04)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 200
~~- Sc max mq. 150~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7 .
- 12.2 **R3b.25** Via Froccina (Tav. P01)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 120
~~- Sc max mq. 130~~
- H max ml. 4,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *prescrizioni:* allineamento parallelo alla Via Froccina.
- 12.3 **R3b.26** Via F.lli Rosselli (Tavv. P01 - P04)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 100
~~- Sc max mq. 110~~
- H max ml. 4,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 12.4 **R3b.27** Via S. Giuseppe (Tav. P04)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
~~- Sc max mq. 100~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso:* è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi:* valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- *prescrizioni:* cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità ricadenti nei terreni di proprietà;
- 12.5 **R3b.28** SR 66 (Tav. P01)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150

~~Sc max mq. 100~~

- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *prescrizioni*: l'edificio dovrà rispettare un arretramento minimo alla sede stradale di ml. 10,00 e l'allineamento ad essa parallelo.

12.6 - **R3b.29** Via Gadda (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 250
- Sc max mq. 175
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, f11;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione della nuova viabilità ricadenti nei terreni di proprietà.

12.7 - **R3b.30** Via C. Levi (Tav. P01)

Intervento di ampliamento per sopraelevazione.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 100
- H max all'allineamento della linea di gronda con quella del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1);

12.8 - **R3b.31** Via Baccheretana (Tav. P04)

Intervento di ampliamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 100 comprensiva della SUL esistente;
- ~~Sc max mq. 130~~
- H max all'allineamento della linea di gronda con quella del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
- *prescrizioni*: l'ampliamento dovrà essere realizzato in allineamento planimetrico all'edificio adiacente.

12.9 - **R3b.32** Via Nicola Lisi (Tav. P04)

Intervento di ampliamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150
- ~~Sc max mq. 75~~
- H max all'allineamento della linea di gronda con quella del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 commi 2.2 punto 3, comma 2.3; Art. 10.2.1).
- *prescrizioni*: l'intervento di ampliamento dovrà essere realizzato sul lato ovest dell'edificio in allineamento planimetrico all'edificio adiacente e con caratteri architettonici coerenti.

12.10 - **R3b.33** Via delle Lame (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150

~~- Sc max mq. 100~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

12.11 **R3b.34** Via Baccheretana (Tav. P04)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 100

~~- Sc max mq. 130~~

- H max ml. 4,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;

- *prescrizioni*: l'edificio dovrà essere posizionato parallelo alla Via Baccheretana ad una distanza non inferiore a ml. 5,00 dal filo stradale.

12.12 **R3b.35** - Via Baccheretana (Tav. P01)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 1670

- Sc max mq. 1005

- H max ml. 7,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;

- *prescrizioni*: realizzazione della nuova viabilità di collegamento fra Via F.lli Rosselli e Via Baccheretana.

12.13 - **R3b.45** - Via Bosco (Tavv. P01 - P04)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 100

- H max ml. 6,50

- *Destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3).

12.14 - **R3b.46** - Traversa Via S. Giuseppe (Tavv. P01 - P04)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 250

- H max ml. 6,50

- *Destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3).

12.15 - **R3b.46** 51 - Via Catro (Tav. P01) (Osservazione Ufficio)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 250

- H max ml. 6,50

- *destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.

12.16- **R3b.47** - Via Quinto Martini (Tavv. P01 - P04) (Osservazione 31)

Nuova edificazione di completamento:

Dati urbanistici

- SUL max mq. 450

~~- Sc max mq. 350~~

- H max ml. 6,50

- *destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.

13 - **R3c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

14 - **R4.1** Via Riccardo Bacchelli (Tav. P04)

Nuova edificazione mediante sostituzione degli edifici produttivi esistenti.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200 di cui:

~~Sc max mq. 150~~

- H max ml. 7,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

Intervento subordinato a redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.).

15 - **R4.2** Via delle Lame (Tav. P04)

Nuova edificazione mediante sostituzione degli edifici produttivi esistenti.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 500 di cui:

- residenza (R) mq. 200

- commerciale (Tc) mq. 300

- Sc max mq. 300

- H max ml. 6,50;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;

- *prescrizioni*: onde garantire la conservazione delle visuali verso valle la nuova edificazione dovrà essere realizzata nella parte est dell'area con allineamento parallelo agli edifici della contigua area R3a. Formazione di parcheggio pubblico lungo il raccordo con la Via S. D'Acquisto.

Intervento subordinato a redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.).

15.1 - **R4.7** Via F.lli Rosselli (Tav. P01- P04)

Nuova edificazione a destinazione residenziale e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, mediante sostituzione di edificio produttivo esistente.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150

~~Sc max mq. 100~~

- H max ml. 6,50

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

15.2 - **R4.8** Via Catro (Tav. P01)

Nuova edificazione a destinazione residenziale e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, mediante sostituzione di edificio produttivo esistente.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150

~~Sc max mq. 100~~

- H max ml. 6,50

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

Art. 30.2 - Aree del terziario (T)

1 - Tc

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.3 delle presenti N.T.A.

2 - Tc.1 SR 66 (Tav. P01)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *destinazioni d'uso*: commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punto c.1) ; artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b.2); commerciale all'ingrosso (Art. 4.4 comma 8 punto g.1). E' consentita la conservazione della residenza attualmente presente.

3 - Td

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.3 e 4.4 comma 6 delle presenti N.T.A.

4 - Td.2 Via SR 66 (Tav. P02)

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.3 e 4.4 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *destinazioni d'uso*: attività direzionali, è inoltre consentita l'introduzione di destinazioni commerciali come definite dall'Art. 4.4 comma 4 punti c.1 e c.2.

Art. 30.3 - Aree della Produzione (P)

1 - P1a

Area produttiva consolidata di Bocca di Stella.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- ad integrazione della funzione produttiva sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 punto c.4 e comma 8), direzionali (Art. 4.4 comma 6) di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.4, f.5, f.10) fino ad un massimo del 25% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento. Una percentuale più elevata ma comunque non superiore al 35% può essere consentita unicamente nell'ambito di Piani Attuativi di iniziativa privata;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione i nuovi edifici dovranno tendere alla realizzazione di almeno il 50% del proprio fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili anche attraverso la messa in opera di pannelli fotovoltaici in copertura. Dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.;
- per le parti ricadenti in aree interessate dalla previsione di opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 b) delle presenti N.T.A.

1.1 - P2a

Area produttiva in località Bocca di Stella.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4), direzionali (Art. 4.4 comma 6), di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.2 - f.4 - f.5 - f.10), commercio all'ingrosso e magazzini (Art. 4.4 comma 8 punto g.1) fino ad un massimo del 30% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo decorosamente recintati con materiali adeguati. Unicamente a servizio di tale attività è consentita per ciascun deposito, la realizzazione con struttura leggera (legno o metallo) di un manufatto delle dimensioni di superficie utile max mq. 30, H max ml. 3,00;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

2 - P2a.1

Area produttiva in località Ficarello.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- in relazione alla situazione dell'area immediatamente a margine di una zona residenziale, saranno privilegiate le attività artigianale e di artigianato di servizio;
- con riferimento alle indicazioni del Piano Strutturale sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4) direzionali (Art. 4.4 comma 6), di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.2, f.4, f.5, f.8);

- commerciali all'ingrosso e magazzini (Art. 4.4 comma 8 punto g.1) fino ad un massimo del 40% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- per tutti gli interventi nelle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

3 - P2a.2

Appendice produttiva Via S. Giuseppe.

L'area è quasi completamente commerciale.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- in conformità con le indicazioni del Piano Strutturale mirate alla progressiva sostituzione delle attività produttive con attività terziarie maggiormente compatibili con il contesto residenziale circostante e la situazione della viabilità di accesso sono ammesse:
 - attività commerciali (Artt. 4.4 comma 4 e comma 8 punto g.1); direzionali (Art. 4.4 comma 6); di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.4 e f.5) fino ad un massimo del 45% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
 - è ammessa la residenza ove esistente nelle dimensioni attuali;
 - non sono ammessi depositi all'aperto;
 - per tutti gli interventi nelle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

4 - P2b.1

Episodio produttivo Via Catro – Località Case Caramelli (Tav. P01)

Nell'ottica di conservazione dell'attività artigianale e di riqualificazione igienico-ambientale, è consentita, previa demolizione di baracche, tettoie, manufatti precari e/o degradati, in sostituzione del fabbricato esistente anche con eventuale diverso posizionamento, nuova edificazione per una Sc max complessiva non superiore al 45% della superficie del lotto e H max ml. 5,00.

Sono ammesse unicamente attività artigianali e artigianali di servizio compatibili con il contesto residenziale e con la viabilità di accesso. Sono escluse attività commerciali e residenza.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

Fino all'intervento di sostituzione sui manufatti presenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

5 - P2b.2

Episodio produttivo Via S. Giuseppe (Tav. P04)

Nell'ottica di conservazione dell'attività artigianale e di riqualificazione igienico-ambientale, è consentita, previa demolizione di baracche, tettoie, manufatti precari e/o degradati, la sostituzione delle strutture esistenti con tettoie di nuova edificazione per una Sc max complessiva non superiore al 45% della superficie del lotto e H max ml. 5,00.

A supporto dell'attività è consentita la realizzazione di manufatto a struttura leggera in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) ad uso ufficio e servizi igienici per una SUL max mq. 30 e h. max ml. 2,50. (Osservazione 40)

Sono ammesse unicamente attività artigianali e artigianali di servizio compatibili con il contesto residenziale. Tali attività non dovranno comportare il superamento dei livelli acustici consentiti, emissioni di sostanze inquinanti in atmosfera e/o nella falda acquifera, volumi di traffico non compatibili con la rete stradale nell'area. (Contributo Regione)

Sono escluse attività commerciali e residenza.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

Fino all'intervento di sostituzione sull'edificio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 30.4 - Aree di Verde Privato (V)

1 - V1

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - V1.1 Area attigua "Casa Rossa" SR 66 (Tav. P01)

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- per gli interventi ricadenti all'interno delle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.
- 3 - **V1.2** Via G. Morandi (Tav. P04)
Area adiacente al complesso Chiesa di S. Pietro e opere parrocchiali.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - non è ammessa la realizzazione di piscina, orti, serre stagionali, ricovero attrezzati, parcheggi e autorimesse interrati.
- 3.1 - **V1.5** - Via Levi - Via Montale (Tav. P01)
Nell'ottica della necessaria riqualificazione dell'area si consentono per i fabbricati esistenti, previa formazione di Piano Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico) interventi di ristrutturazione edilizia tipo 4 Art. 10.2 comma 2.2 punto 3.1 a parità di SUL esistente legittimata con destinazione a funzioni accessorie alla residenza.
- 4 - **V3**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 5 - **V3.2 SR 66 (Tav. P02)**
Area destinata all'esposizione ai fini commerciali di prodotti finiti floro vivaistici.
A supporto dell'attività è consentita la realizzazione di manufatto a struttura leggera in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) ad uso custodia, ufficio, servizi igienici per una SUL max mq. 50 e H max ml. 3,00.
Per la struttura esistente (serra) è consentito il suo rifacimento con struttura leggera in legno o metallo (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) idonea alla visitabilità da parte di privati.
E' consentito inoltre di mantenere stabilmente il manufatto sul terreno il tutto previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'A.C.
La struttura dovrà essere rimossa al termine dell'attività di vendita. (Osservazione 51)
- 6 - **V4.3 – Via Bosco**
Realizzazione di un'area per attività ludiche all'aperto.
E' consentita la realizzazione di una attrezzatura di supporto (servizi, bar, deposito attrezzi) con struttura leggera in legno (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.) per una SUL max mq. 150 e H max ml. 3,50.
In prossimità dell'accesso da Via Bosco dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.
Dovranno essere realizzati serbatoi di raccolta delle acque piovane per l'annaffiatura.
Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% dell'area. Sarà privilegiata la messa a dimora di essenze sempre verdi coerenti con il contesto locale tenendo conto del soleggiamento per la loro disposizione.
- 7- **V6.1**
Aree agricole periurbane situate tra la nuova viabilità di piano (parte del collegamento tra Via Pistoiese e la tangenziale Ovest di Prato) e l'insediamento per le quali il Regolamento Urbanistico indica prevalentemente il ruolo di raccordo paesistico con il territorio aperto attraverso la conservazione degli impianti colturali anche con finalità didattiche in relazione alla contiguità del Polo scolastico.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - per le parti ricadenti in aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

Art. 30.5 - Aree verdi di uso pubblico (V)

- 1 - **Vp**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Vp.1** Area attigua al cimitero (Tav. P04)
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - l'A.C. potrà prevedere nell'area la realizzazione di un cimitero per piccoli animali secondo le prescrizioni che verranno dettate dal Regolamento Edilizio.
- 3 - **Va**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

4 - **Vs**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

5 - **Vpr.1** Parco Museo Quinto Martini (Tav. P04)

Il Parco è destinato all'esposizione permanente di sculture dell'artista carmignanese Quinto Martini.

Dovrà essere conservata la sistemazione attuale. Eventuali interventi dovranno tendere a migliorare l'abitabilità degli spazi anche mediante introduzione di alberature e sedute, ed a sottolineare con eventuali alberature a filari la presenza del Torrente Furba.

Dovrà essere previsto il collegamento con l'area di ampliamento del Parco (**PU 4**).

Art. 30.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

1 - **Si**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

~~2 - **Sb.1** Località Bocca di Stella (Tav. P02)~~

~~L'intervento è finalizzato alla realizzazione di sede e ambulatori ASL.~~

~~Per l'area che ricade all'interno di Area destinata ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno è stata concessa dalla stessa Autorità di Bacino in data 23/02/2006 (Prot. n° 921) l'esclusione da vincolo di inedificabilità per la realizzazione di edificio di interesse pubblico.~~

~~La nuova edificazione dovrà prevedere una volumetria max di mc. 6.500, H max ml. 12,50.~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.~~

~~L'intervento è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa pubblica.~~

~~3 - **Sch**~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.~~

~~4 - **Sr**~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.~~

~~5 - **Sr.1** Via Baccheretana (Tav. P04)~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:~~

~~- sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 ad esclusione dei punti f e g).~~

~~6 - **Sr.2** Via Pistoiese (Tav. P04)~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:~~

~~- l'edificio destinato ad attività culturali di supporto al contiguo Parco Museo Q. Martini (Vpr.1);
- per le parti ricadenti in aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.~~

~~7 - **Sr.3** Via Sironi (Tav. P04)~~

~~Tenendo conto della contiguità con l'area destinata all'integrazione del polo scolastico, gli interventi sono finalizzati alla formazione di un centro dedicato all'infanzia (asilo nido, ludoteca, teatrino, ecc.) mediante recupero degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.).~~

~~Nell'area classificata ad elevato rischio idraulico (PI4) come evidenziata dalla Tavola SG 07 "Carta delle aree a pericolosità idraulica" tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni della L.R. 21/2012.~~

6.1 - **Sr.10** Piazza S. Pietro (Tav. P04)

Edificio destinato ad attività sociali e culturali.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- è ammessa l'introduzione di "residenziale di accoglienza" di cui all'Art. 4.4 comma 2 punto a.2) fino al limite del 30% della SUL complessiva, riferita all'intero edificio, esclusivamente a supporto dei servizi presenti. (Osservazione 44 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art. 17 e 19 della L.R. 65/2014)

~~8 - **St**~~

~~Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.~~

Con la sigla **Stc** sono evidenziate le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casce di espansione e vasche di laminazione) previste dal presente Regolamento Urbanistico. Apposita perimetrazione evidenzia aree destinate alla realizzazione di opere di regimazione idraulica in corso di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e pertanto suscettibili di modifica. Per tali aree valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7.

9- **St.1** Via Froccina (Tav. P01)

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- l'area è destinata alla realizzazione di un centro raccolta di rifiuti urbani;
- lungo la Via Froccina dovranno essere messe a dimora essenza ad alto fusto in modo da realizzare una barriera verde con funzione di filtro rispetto all'insediamento residenziale antistante.

10- **Sta**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 8 delle presenti N.T.A.

11- **Sc**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.

12- **10-Ss.2**

Realizzazione di palestra di Sc max mq. 500, H max ml. 7,50 corredata dei necessari servizi accessori.

Per l'edificio dovrà essere verificata una autonomia energetica pari almeno al 50% del fabbisogno mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Art. 30.7 - Aree e interventi per la mobilità

1 - **Strade urbane esistenti**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.

Gli interventi di completamento dei tracciati sono disciplinati al successivo Art. 30.16 comma 1.

2 - **Strade di connessione territoriale**

a) - *Sr 66*: valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.1 comma 1 delle presenti N.T.A.;

b) - *Asse Seano - Comeana*: valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.1. Il completamento del tracciato è definito e disciplinato al seguente Art. 30.16 comma 2.

3 - **Strade di collegamento**

Via Baccheretana: valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.2 delle presenti N.T.A.

4 - **Percorsi pedonali e ciclopedonali**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.

5 - **Parcheggi**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.

- **Pa.1** Zona cimitero (Tav. P04)

Per l'alberatura sarà privilegiato l'uso di cipressi. Potranno essere realizzati nell'area chioschi per la vendita di fiori.

6 - **Piazze**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.

7 - **Aree per distribuzione carburanti**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.3 delle presenti N.T.A.

Art. 30.8 - PU 1 - Polo sportivo Bocca di Stella

1 - **Obiettivo**

Consolidamento dell'area sportiva esistente con campi aperti, copribili stagionalmente e corredata di servizi di supporto da realizzare con strutture leggere (legno, metallo).

Per una parte delle attrezzature è previsto l'intervento privato (**V4**).

All'interno dell'area di trasformazione sono state realizzate opere di regimazione idraulica (**Stc**).

Viene inoltre indicata, per ragioni paesistiche, la conservazione del vigneto lungo il fosso di Collecchio.

2 - **Vs** - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

V4 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 comma 4 e 28.6.1 comma 4 con le seguenti specificazioni: per i servizi di supporto alle attrezzature sportive è consentita una SUL max di mq. 200, H max ml. 3,50 al netto del battente idraulico.

V3 - Valgono le disposizioni dell'Art. 28.6.1 comma 3 con le seguenti specificazioni: non è ammessa la realizzazione di serre stagionali e ricoveri attrezzi.

Stc - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.6.1.

- 3 - Realizzazione di percorso ciclopedonale di raccordo con il percorso lungo il Torrente Ombrone. Eventuali piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze scelte tra quelle tipiche della flora riparia.
- 4 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.
- 5 - **Modalità di attuazione**
Interventi diretti di iniziativa pubblica e privata.

Art. 30.9 - PU 2 – Ampliamento Polo scolastico

1 - Obiettivo

Integrazione delle strutture scolastiche esistenti (scuola materna - elementare - palestra) mediante recupero a tale destinazione di fabbricati produttivi situati in fregio alla Via Sironi, in situazione marginale e scarsamente compatibile con il contesto residenziale circostante.

- 2 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 3 - Nell'area, classificata ad elevato rischio idraulico come evidenziata dalla Tav. SG 07 "Carte delle aree a pericolosità idraulica", tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni della L.R. 21/2012.
- 4 - **Modalità di attuazione**
Intervento diretto di iniziativa pubblica.

Art. 30.10- PU 3 - Piazza Mercato

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 2 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

Art. 30.11- PU 4 - Ampliamento Parco Museo Quinto Martini

1 - Obiettivo

Ampliamento del Parco Museo Quinto Martini attraverso l'espansione in una vasta area contigua. L'area è destinata al installazioni all'aperto di sculture dell'artista Quinto Martini.

Una porzione dell'area di trasformazione è destinata alla formazione di un parco giochi (**V4**) che dovrà essere progettato tenendo conto del rapporto con il Parco Museo.

In funzione di raccordo con il territorio aperto vengono conservati gli oliveti presenti a margine dell'area (**V3**).

- 2 - **Vpr.1.1** - Valgono le disposizioni dell'Art. 28.7 comma 6 delle presenti N.T.A.
V3 - Valgono le disposizioni dell'Art. 28.6.1 comma 3.
V4 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 4 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Modalità di attuazione**
Interventi di iniziativa pubblica e privata.
Vpr.1.1: redazione, anche attraverso un eventuale concorso di idee, di un progetto complessivo esteso all'intera area nell'ambito del quale dovrà essere posta particolare attenzione al raccordo con l'attuale Parco Museo, agli accessi e ai parcheggi.

Art. 30.12- RU 1 - Riqualficazione Urbana Via Pistoiese

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 1 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.

Art. 30.13- RP 1 - Riqualficazione area produttiva Bocca di Stella est

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 3 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.

Art. 30.14- ER 1 - Espansione residenziale Via Lame

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 4 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.

Art. 30.15- ER 2 - Espansione residenziale Lottizzazione Il Bosco

~~Gli interventi sono definiti e disciplinati dal Piano Attuativo approvato.~~

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 11 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

Art. 30.15.1- RU ~~6~~ 7 Riqualficazione Urbana Bocca di Stella

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 12 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1. (La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)

Art. 30.16- Interventi di mobilità di nuovo impianto

1 - **Strade urbane**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- a) - completamento dell'asse di attraversamento urbano Via C. Levi fino all'innesto con la Via Baccheretana.

Dovrà essere realizzato con caratteristiche analoghe alla parte di tracciato esistente, affiancato da marciapiedi e da aree di sosta lineari;

- b) - connessione Via F.lli Rosselli - Via Tozzi

Dovrà essere realizzata mantenendo, per la sede stradale, la dimensione della Via F.lli Rosselli, affiancata da marciapiedi;

- c) - connessione della Via Pistoiese con il nuovo raccordo alla Tangenziale di Prato previsto del Piano.

Il tracciato dovrà essere realizzato con unica carreggiata con due sensi di marcia, banchine laterali di ml. 0,75 ciascuna, per una larghezza complessiva della sede stradale di ml. 7,50.

- d) -connessione Via Giorgio de Chirico - Via Baccheretana

Il tracciato dovrà essere realizzato con unica carreggiata con due sensi di marcia, banchine laterali di ml. 0,50 ciascuna, affiancata da marciapiedi, per una larghezza complessiva della sede stradale di ml. 10,00.

Durante la fase di progettazione esecutiva si dovrà tener conto degli impegni sottoscritti dalle proprietà in fregio alla strada.

2 - **Strade di connessione territoriale**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.1 delle presenti N.T.A.

- a) - asse Seano - Comeana.

Completamento del raccordo Via Pistoiese - Tangenziale di Prato dalla SR 66 all'innesto con la Via Pistoiese.

Dovrà esser realizzato con le stesse caratteristiche tecniche della parte di tracciato già esistente.

- 3 - Gli interventi di mobilità previsti nelle aree di trasformazione PU 3; RP 1; ER 1; ER 2 e RU ~~6~~ 7 sono rispettivamente evidenziati all'interno delle Schede Norma n. 2, n. 3, n. 4, n. 11, n. 12.

~~Gli interventi di mobilità previsti nell'area di trasformazione ER 2 sono definiti e disciplinati dallo specifico Piano di Lottizzazione approvato.~~

Art. 30.17- Aree per distribuzione carburante

- 1 - **D.1 - ~~Via Antonio Moucci~~ Via Copernico**(Tav. P02)

Nuovo impianto di distribuzione carburante per il quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.3.

Oltre alle attrezzature di autolavaggio, officina meccanica e servizi igienici è consentita la realizzazione di una struttura per ufficio, spazio vendita, ristoro per una SUL max di mq. 200 e H max ml. 3,50.

Prescrizioni: l'intervento è subordinato al preventivo smantellamento del distributore attualmente presente sulla via Baccheretana a Seano.

CAPO II - UTOE 2 - COMEANA

Art. 31 - Generalità

- 1 - **Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 31.1 all'Art. 31.7)

Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:

- Aree della Residenza (**R**)
- Aree del Terziario (**T**)
- Aree della Produzione (**P**)
- Aree di Verde Privato (**V**)
- Aree verdi di uso pubblico (**V**)
- Aree dei Servizi di uso pubblico (**S**)
- Aree e interventi per la mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P12, P13 e P14 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

2 - **Disciplina delle trasformazioni**(dall'Art. 31.8 all'Art. 31.12)

Comprende le seguenti aree:

- **PU 5** - Parco Archeologico Montefortini – Boschetti
- ~~**PU 6** - Nuovo polo scolastico~~
- **RU 2** - Riqualificazione Urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
- **PT 1** - "Porta" turistica di Comeana
- Interventi di mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P12, P13 e P14 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

Le aree **RU2** e **PT1** sono disciplinate dalle specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.

3 - **Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.

4 - **Valutazione delle trasformazioni e VAS**

Per gli interventi di trasformazione (cui al precedente comma 2) e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.

5 - Salvo diverse e specifiche indicazioni, valgono le regole generali di cui alla Sezione Terza "Disciplina generale per la gestione del territorio" delle presenti N.T.A. relativamente alle specifiche aree e classi di appartenenza.

7 - Per tutte le aree classificate a rischio archeologico come individuate dalla "Carta archeologica della provincia di Prato" parte integrante del Quadro Conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.

8 - Per tutte le aree ricadenti in Aree destinate ad opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno per le quali vige il vincolo di inedificabilità valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 punto b) delle presenti N.T.A.

9 - **Fonti energetiche rinnovabili**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

Art. 31.1 - Aree della Residenza (R)

1 - **R1a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2) e attività compatibili come indicato dall'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. e comunque compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

2 - **R1b**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato dall'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 3 - **R1c**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato dall'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 4 - **R2a**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6)**;
 - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 5 - **R2c**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
 - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 6 - **R3a**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1): **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6)**;
 - *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7 - **R3b.6** Via Poggiorsoli (Tav. P13)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 300
 - Sc max mq. 250
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
 - *prescrizioni*: allineamento dell'edificio con gli edifici adiacenti.
[Cessione a titolo gratuito dell'area destinata alla realizzazione del parcheggio pubblico adiacente. \(Osservazione 25\)](#)
- C
- 8 - **R3b.7** Via dei Boschetti (Tav. P13)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 120~~
 - H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7: il progetto dovrà salvaguardare il rapporto visivo con la Villa di Poggio Secco e con il territorio aperto circostante.
- 9 - **R3b.8.1** Traversa Via Lombarda zona Parco Archeologico (Tav. P13)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 200
 - ~~Sc max mq. 130~~
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 e 28.2 comma 7. L'edificio dovrà essere posizionato in modo da garantire un adeguato distacco dall'area del Parco Archeologico;
 - *prescrizioni*: l'intervento potrà essere realizzato solo previa demolizione dei manufatti precari presenti nel lotto. Come indicato dalla Tav. P13 l'accesso dovrà avvenire da strada privata a comune con il lotto R3b.8.2.
- 9.1 - **R3b.8.2** Traversa Via Lombarda zona Parco Archeologico (Tav. P13)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max m. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7 delle presenti N.T.A.
 - *prescrizioni*: come indicato dalla Tav. P13 l'accesso dovrà avvenire da strada privata a comune con il lotto R3b.8.2.
- 10 - **R3b.9** Località Cervieta - Via Macia (Tav. P17)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 300
 - Sc max mq. 200
 - H max ml. 7,00
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
 - *prescrizioni*: nel caso di realizzazione di due distinti edifici questi dovranno presentare caratteri architettonici simili.
- 11 - **R3b.10** Via Le Corti (Tav. P13)
Nuova edificazione di completamento
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150 **al netto della SUL esistente legittimata.**
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
 - *prescrizioni*: **bonifica dai materiali incongrui e nel caso di realizzazione di due distinti edifici questi dovranno presentare caratteri architettonici simili.**
- 11.1 - **R3b.36** – Raccordo Via delle Fonti e Via Poggiorsoli (Tav. P13)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 300
 - Sc max mq. 200
 - H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 44 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

11.2 - **R3b.44** – Località Loretino (Tav. P12-P13)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 500
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 44 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7;
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito dell'area lungo la Via Tommaseo per formazione di parcheggio pubblico e allargamento della sede stradale come indicato dalle Tavv. P12 e P13 del R.U. Cessione gratuita dell'area V3.1 per la realizzazione di orto didattico.

11.3 - **R3b.48** – Località Macia-Le Corti (Tav. P13)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. ~~600~~300
- ~~Sc max mq. 350~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione del Verde Pubblico. L'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1) che comprende la viabilità di progetto, gli spazi pubblici destinati a VP e P e il limitrofo lotto R3b.49. (Osservazione 14)

11.4 - **R3b.49** – Località Macia-Le Corti (Tav. P13)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. ~~300~~400
- ~~Sc max mq. 200~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione del Verde Pubblico. L'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1) che comprende la viabilità di progetto, gli spazi pubblici destinati a VP e P e il limitrofo lotto R3b.48. (Osservazione 14)

12 - **R3c.1** Via Don Mazzoni (Tav. P13)

Intervento di ristrutturazione edilizia

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 375
 - Sc max mq. 150
 - H max ml. 9,00
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
 - *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 Art. 10.2.1);
 - *interventi pertinentziali*: (Art. 10.2 comma 3) è ammessa la destinazione a residenza.
- L'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1) finalizzato a realizzare un ordinato assetto dell'area e la riqualificazione degli spazi esterni.

13 - **R4.3** Via Rivolta (Tav. P13)

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150
- Sc max mq. 100
- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7. Intervento subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1).

Art. 31.2 - Aree del Terziario (T)

1 - Tc.2 Via Rivolta (Tav. P13)

L'edificio è destinato ad attrezzature di ristoro.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni: unicamente per attrezzature e servizi relativi all'attività di ristorazione è ammesso un tantum un intervento di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

Art. 31.3 - Aree della produzione (P)

1 - P1a

Area produttiva consolidata La Lombarda.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- a completamento della funzione produttiva sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 punto c.4 e comma 8), direzionali (Art. 4.4 comma 6) di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.4, f.5, f.10) fino ad un massimo del 25% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento. Una percentuale più elevata ma comunque non superiore al 35% può essere consentita unicamente nell'ambito di Piani Attuativi di iniziativa privata;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione i nuovi edifici dovranno tendere alla realizzazione di almeno il 50% del proprio fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili anche attraverso la messa in opera di pannelli fotovoltaici in copertura. Dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.;
- per le parti ricadenti in aree interessate dalla previsione di opere di regimazione idraulica in via di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino, valgono le disposizioni dell'Art. 28.8.1 comma 7 b) delle presenti N.T.A.

1.1 - P1b.1 - Via Guido Rossa (Tav. P12)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- intervento di nuova edificazione per ampliamento del fabbricato esistente con i seguenti dati urbanistici:
 - Sc max mq. 1.000
 - H max ~~allineamento altimetrico con il fabbricato adiacente~~ ml. 7,00 esclusi eventuali apparati tecnici che necessitano di altezze maggiori;
 - Rc max 50% della superficie fondiaria;
 - superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
 - dovrà essere rispettato un arretramento minimo dal retromarcia piede di ml. 20;
 - ~~formazione di parcheggi pubblici lungo la Via G. Rossa;~~
- realizzazione di almeno il 50% del fabbisogno energetico mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche come indicato all'Art. 28.5 comma 6 delle presenti N.T.A.

1.2 - P1b.2 – Via Lombarda (Tav. P12)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- intervento di nuova edificazione ad esclusiva destinazione produttiva da realizzarsi nella parte sud dell'area con i seguenti dati urbanistici:
 - H max ml. 7,00 esclusi eventuali apparati tecnici che necessitano di altezze maggiori;
 - Rc max 50% della superficie fondiaria;
 - superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
 - dovrà essere conservata l'area verde a giardino V1.3 lungo la Via Lombarda con le indicazioni di cui all'Art. 31.4 comma 2.

2 - P2a.3

Appendice produttiva di Via Montefortini.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- in conformità con le indicazioni del Piano Strutturale mirate alla progressiva introduzione di attività terziarie maggiormente compatibili con la prossimità dell'insediamento residenziale sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4 e comma 8), direzionali (Art. 4.4 comma 6), di servizio (art. 4.4 comma 7 punti f.4, f.5) fino ad un massimo del 40% della SUL delle proprietà interessate dall'intervento;
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati.
- per le aree ricadenti nelle zona classificate "A rischio archeologico", come evidenziate dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato, valgono le disposizioni dell'Art. 21.1.

Art. 31.4 - Aree di Verde Privato (V)

1 - V1

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - V1.3

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- non è ammessa la realizzazione di piscine, orti, serre stagionali, ricovero attrezzi, parcheggi e autorimesse interrati.

3 - V2

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

4 - V3

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

4.1 - V3.1

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
Realizzazione di orto didattico (osservazione ufficio)

5 - V4

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 4 delle presenti N.T.A.

6 - V4.1

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- per gli interventi ricadenti all'interno delle aree interessate dalla previsione di opere di regimazione idraulica in corso di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino, valgono le disposizioni dell'Art. 42.1 delle presenti N.T.A.

6.1 - V4.2

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- realizzazione di un parco giochi per bambini corredato da attrezzature di supporto da realizzare in legno e caratteri architettonici omogenei;
- conservazione delle alberature presenti lungo i perimetri Nord ed Est dell'area;
- accesso al parcheggio della Via Calcinaia onde non danneggiare il filare di cipressi presente lungo il confine Sud dell'area.

7 - V6

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

8 - V6.2

Aree agricole interstiziali situate in località Le Fonti e Le Corti caratterizzate dal rapporto diretto con il contesto residenziale. Il Regolamento Urbanistico indica la conservazione degli assetti colturali anche in funzione di didattica in relazione con la previsione del nuovo polo scolastico (Area PU 6).

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

9 - V6.3

Area agricola marginale per la quale il Regolamento Urbanistico indica prevalentemente il ruolo di raccordo paesistico tra l'insediamento di Comeana e l'appendice residenziale di Cerviata.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

Art. 31.5 - Aree verdi di uso pubblico (V)

- 1 - **Vp**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Va**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 2 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Vs**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

Art. 31.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

- 1 - **Si**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Sh**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Sch**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Sch.1**
Sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5 - **Sr**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Ss**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1).
- 7 - **Ss.1**
Realizzazione di un centro sportivo privato: palestra, campi da gioco coperti corredati dalle attrezzature di supporto. Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (Art. 10.2 comma 5) con i seguenti dati urbanistici:
- SUL max mq. 3.000
- Sc max mq. 2.700
- H max ml. 7,50
- dovranno essere realizzati parcheggi adeguati alle attività previste secondo le vigenti normative;
- dovrà essere prevista una area verde alberata in funzione di filtro rispetto alla limitrofa zona produttiva P2a;
- l'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1).
- 8 - **St**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
Con perimetrazione e sigla **St.c** sono evidenziate le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casse di espansione o laminazione) previste dal Regolamento Urbanistico.
Apposita perimetrazione evidenzia aree destinate alla realizzazione di opere di regimazione idraulica in corso di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e pertanto suscettibili di modifica. Per tali aree valgono le disposizioni dell'Art. 42.1 delle presenti N.T.A.
- 9 - **Sc**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.

Art. 31.7 - Aree e interventi per la mobilità

- 1 - **Strade urbane esistenti**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
Gli interventi di completamento dei tracciati sono disciplinati al successivo Art. 31.12.
- 2 - **Strade di connessione territoriale**
Via Macia fino alla rotonda in località Le Corti: valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.1 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Strade di collegamento**
a) - *da Via Macia (rotonda in località Le Corti) a Via Lombarda*;

- b) - *Via Macia - Via Boschetti - Via Etrusca*: in funzione di tangenziale dell'abitato di Comeana;
 - c) - *raccordo tra Via Etrusca e Via Lombarda*;
 - d) - *Via Lombarda fino al confine con il Comune di Poggio a Caiano*.
- Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.2 delle presenti N.T.A.
Gli interventi di completamento dei tracciati sono disciplinati al successivo Art. 31.12.

4 - **Percorsi pedonali e ciclopedonali**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.
Il Regolamento Urbanistico evidenzia la formazione di percorso pedonale continuo tra la Piazza Cesare Battisti e l'accesso al Parco Archeologico Montefortini - Boschetti.

5 - **Parcheggi pubblici**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.

- **P.1** - Raccordo Via Etrusca - Via Lombarda (Tav. P13)

Il parcheggio, a servizio degli impianti sportivi, verrà realizzato su terrapieno a quota elevata di circa ml. 1,50 rispetto alla sede stradale.

Dovrà essere provvisto degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche onde garantire accessibilità a persone con ridotta o nulla capacità motoria.

Il raccordo con il terreno circostante potrà essere realizzato mediante terrazzamenti o scarpe verdi.

Il muro di contenimento dovrà essere rivestito in pietra.

- **P.2** - Via delle Fonti (Tav. P13)

Dovrà essere prevista la separazione tra ingresso e uscita su Via delle Fonti.

Il raccordo tra la quota del parcheggio e il terreno a valle potrà essere realizzato mediante terrazzamenti anche in funzione di belvedere.

Dovrà essere provvisto degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche onde garantire accessibilità a persone con ridotta o nulla capacità motoria.

6 - **Piazze**

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.

Art. 31.8 - PU 5 - Parco Archeologico Montefortini - Boschetti

1 - **Obiettivo**

Valorizzazione di un'area di rilevante interesse archeologico attraverso la connessione delle tombe etrusche di Montefortini e Boschetti vincolate ex D. Lgs. 42/2000 (attualmente separate dalla Via Lombarda) mediante percorso pedonale con sottopasso della rotonda di svincolo Via Etrusca - Via Lombarda all'interno di un grande Parco Archeologico urbano finalizzato alla conoscenza e alla promozione turistica degli importanti siti archeologici del territorio.

2 - Valgono le disposizioni degli Artt. 21.1, 28.7 comma 6 e 28.7.1 comma 5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- è ammesso intervento di nuova edificazione per servizi di custodia, informazione, accoglienza e ristoro da realizzare secondo le indicazioni dimensionali e di localizzazione che verranno impartite dalla competente Soprintendenza. Sarà privilegiato l'uso di strutture in legno e tecniche della bioarchitettura.

3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.

4 - **Modalità di attuazione**

Interventi diretti di iniziativa pubblica.

Art. 31.9 - PU 6 - Nuovo polo scolastico

1 - **Obiettivo**

Nuova edificazione destinata all'integrazione delle strutture scolastiche esistenti (scuola elementare) e attrezzature di corredo e parascolastiche.

2 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 comma 7 e 28.8.1 comma 1.

3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.

4 - **Modalità di attuazione**

Intervento diretto di iniziativa pubblica.

Art. 31.10- RU 2 - Riqualficazione Urbana Via Petrarca ex Fabbrica Peruzzi

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 5 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

Art. 31.11- PT 1 - Porta turistica Comeana

- 1 - Gli interventi sono definiti e disciplinati dalla Scheda Norma n. 6 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

Art. 31.12- Interventi di mobilità di nuovo impianto

1 - **Strade di connessione territoriale**

Raccordo tra Via Macia - Via Stazione dalla rotonda in località Le Corti alla rotonda in località Rivolta. Costituisce parte dell'Asse Seano-Comeana.

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.1. punto b delle presenti N.T.A.

2 - **Strade di collegamento**

Completamento del tracciato Via Boschetti - Via Etrusca fino all'innesto sulla Via Macia.

Dovrà essere realizzato con le stesse caratteristiche tecniche della parte di tracciato già realizzata.

CAPO III - UTOE 3 ARTIMINO - POGGIO ALLA MALVA

Art. 32 - Generalità

1 - **Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 32.1 all'Art. 32.7)

Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:

- Aree della Residenza (R)
- Aree del Terziario (T)
- Aree della Ricettività (RT)
- Aree di Verde Privato (V)
- Aree verdi di uso pubblico (V)
- Aree dei Servizi di uso pubblico (S)
- Aree e interventi per la mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P15 e P16 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

2 - **Disciplina delle trasformazioni**(dall'Art. 32.8 all'Art. 32.9)

Comprende le seguenti aree:

- **PU 7** - Polo sportivo Poggio alla Malva
- **RU3** - Artimino verdi pubblici e parcheggi

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P15 e P16 "Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

Specificata campitura colorata individua le aree di trasformazione previste dal Piano Strutturale ricadenti in aree ad elevato rischio idraulico (PI4) per le quali valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

Di conseguenza il presente Regolamento Urbanistico non traduce in disciplina operativa le indicazioni del Piano Strutturale che tuttavia restano valide a livello strutturale.

3 - **Fattibilità geologicaidraulica e sismica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.

4 - **Valutazione delle trasformazioni e VAS**

Per gli interventi di trasformazione (cui al precedente comma 2) e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.

5 - Per tutte le aree classificate a rischio archeologico come individuate dalla "Carta archeologica della provincia di Prato" parte integrante del Quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.

6 - **Fonti energetiche rinnovabili**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

Art. 32.1 - Aree della Residenza (R)

1 - R1a

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.. Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

2 - R1b

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.

Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni Art. 28.2 comma 7.

3 - R2a

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

4 - R3a

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1) **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6).**
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

5 - R3b.11 Poggio alla Malva - Via S. Stefano(Tav. P16)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200

~~- Se max mq. 150~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punto a.1 delle presenti N.T.A.) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10, f11.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
- *prescrizioni*: allineamento dell'edificio parallelo alla Via S. Stefano.

6 - R3b.12 Poggio alla Malva - Via F.lli Buricchi(Tav. P16)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 250

~~Sc max mq. 170~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1. L'edificio dovrà conformarsi alla morfologia del terreno in forte acclività.

7 - **R3b.13** Via B. Spinelli(Tav. P16)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 300

- Sc max mq. 200

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

Art. 32.2 - Aree del Terziario (T)

1 - **Tc.3** - Artimino - Via della Chiesa (Tav. P15)

L'edificio è destinato ad attrezzature di ristoro.

Valgono le disposizioni degli Art. 28.3 comma 6 e Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Art. 32.3 - Aree della ricettività (RT)

1 - **RTa.1** (Via Fratelli Buricchi - Tav. P16)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- a completamento della destinazione alberghiera (Art. 4.4 comma 5 punto d.1) può essere mantenuta la residenza attualmente presente;

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1).

Art. 32.4 - Aree di Verde Privato (V)

1 - **V1**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **V1.4** (pertinenza area Sr Via 5 Martiri - Tav. P15)

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- non è ammessa la realizzazione di piscine, orti, serre stagionali, ricovero attrezzi, parcheggi e autorimesse interrati.

3 - **V3**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

4 - **V6**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

Art. 32.5 - Aree verdi di uso pubblico (V)

1 - **Vp**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **Vs**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

Per le aree ricadenti in zone a molto elevato rischio idraulico (PI4) valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

Art. 32.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

1 - **Si**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **Sch**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

3 - **Sr**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.

- 4 - **Sr.4** - Artimino Piazza San Carlo (Tav. P15)
L'edificio è destinato a sede del Museo Archeologico.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- 5 - **Sr.5** - Artimino Via della Chiesa (Tav. P15)
L'edificio è destinato a sede del Centro Didattico polifunzionale del sistema museale etrusco.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Sr.6** - Poggio alla Malva - Via F.lli Buricchi (Tav. P16)
L'edificio è destinato a sede di circolo ricreativo.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente comprensivo dell'ampliamento e razionalizzazione funzionale degli spazi dell'attuale cucina per una SUL max di mq. 300, da realizzare nella parte tergale dell'edificio previa rimozione delle strutture precarie attualmente presenti, con le seguenti prescrizioni:
 - H max non superiore all'edificio esistente;
 - copertura piana;
 - i caratteri architettonici dovranno evitare soluzioni imitative del contesto urbano esistente.
- 7 - **St**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- 8 - **Sc**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.

Art. 32.7 - Aree e interventi per la mobilità

- 1 - **Strade urbane esistenti**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Strade di collegamento**
Per la parte di tracciato della strada di collegamento stazione di Carmignano - Poggio alla Malva - Artimino - Camaioni che attraversa l'abitato di Poggio alla Malva prevale il ruolo di strada urbana (Via Fratelli Buricchi - Via Santo Stefano) per la quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Percorsi pedonali e ciclopedonali**
Il Regolamento Urbanistico indica la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il centro storico di Poggio alla Malva e l'area sportiva sulla riva dell'Arno. Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Parcheggi pubblici**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.
- 5 - **Piazze**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.

Art. 32.8 - PU 7 - Polo sportivo Poggio alla Malva

- 1 - Area parzialmente eliminata dal presente Regolamento Urbanistico in ragione della compatibilità delle previsioni del Piano Strutturale con le disposizioni della L.R. 21/2012.
Vengono confermate le aree destinate a verde pubblico con le specifiche di cui al successivo comma 2.
- 2 - **Vp.2** - In quanto ricadente in zona classificata a pericolosità idraulica molto elevata (classe I.4), sono consentiti unicamente interventi di sistemazione a verde.
- 3 - L'area ricade all'interno dell'ANPIL di Artimino per la quale valgono le indicazioni dello specifico Regolamento d'uso.

Art. 32.9 - RU 3 - Artimino: verdi pubblici e parcheggi

- 1 - **Obiettivo**
Riqualificazione di aree esterne al borgo storico di Artimino e dotazione di verde pubblico e parcheggi per il piccolo nucleo insediativo di Via della Chiesa.

- 2 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.
- 3 - Le aree ricadono all'interno dell'ANPIL di Artimino per la quale valgono le indicazioni dello specifico Regolamento d'uso.
- 4 - **Modalità di attuazione**
Interventi diretti di iniziativa pubblica.

CAPO IV – UTOE 4 - BACCHERETO - CAPEZZANA – VANNUCCI – COLLE

Art. 33 - Generalità

- 1 - **Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 33.1 all'Art. 33.6)
Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:
 - Aree della Residenza (R)
 - Aree del Terziario (T)
 - Aree di Verde Privato (V)
 - Aree verdi di uso pubblico (V)
 - Aree dei Servizi di uso pubblico (S)
 - Aree e interventi per la mobilità
 Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P03, P08, P20 e P21 "Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.
- 2 - **Disciplina delle trasformazioni**(dall'Art. 33.7 all'Art. 33.10)
Comprende le seguenti aree:
 - **PU 8** - Luogo centrale Vannucci-Colle
 - **PU 9** - Luogo centrale Bacchereto
 - **RU 4** - Bacchereto: scuola, verde pubblico e parcheggi
 - Interventi di mobilità di nuovo impianto
 Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P03 e P08 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.
Le aree **PU8** e **PU9** sono disciplinate dalle specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.
- 3 - **Fattibilità geologica idraulica e sismica**
Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Valutazione delle trasformazioni e VAS**
Per gli interventi di trasformazione (cui al precedente comma 2) e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.
- 5 - **Fonti energetiche rinnovabili**
Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

Art. 33.1 - Aree della Residenza (R)

- 1 - **R1a**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
 - *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1);
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 2 - **R1b**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A..
 Le destinazioni dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

3 - **R2a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6.**
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

3.1- **R2c.1** Località Vannucci - Traversa Via di Capezzana (Tav. P03)

Intervento di sostituzione dei manufatti esistenti con edificio residenziale.

Dati urbanistici:

- SUL max pari a SUL esistente legittimata compreso recupero delle superfici dei manufatti precari;
- Sc max pari al 60% della SUL esistente legittimata
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: residenza e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 4 (Art. 10.2 comma 3.1);

L'intervento è subordinato a Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1) finalizzato a realizzare un ordinato assetto dell'area e la riqualificazione degli spazi esterni.

4 - **R3a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6.**
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

5 - **R3b.14** Località Colle - Traversa Via Isola(Tav. P03)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200

~~- Sc max mq. 150~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

- *prescrizioni*: l'accesso al lotto avverrà attraverso nuova viabilità interna di collegamento dalla via di Colle con le modalità di cui all'Art. 25.8 comma 4.

6 - **R3b.15** Località Vannucci - Interno Via Baccheretana(Tav. P03)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200

~~- Sc max mq. 150~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

7 - **R3b.16** Bacchereto - Via Fontemorana(Tav. P08)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 300
 - Sc max mq. 200
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
 - *prescrizioni*: arretramento minimo dell'edificio dalla sede stradale ml. 6,00. Prosecuzione del marciapiede esistente lungo la Via Fontemorana.
- 8 - **R3b.17.1** Località Bruceto - Via Fontemorana(Tav. P08)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 8.1 - **R3b.17.2** - Località Bruceto - Via Fontemorana (Tav. P08)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 8.2 - **R3b.37** - Località Vannucci interno Via di Capezzana (Tav. P03)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 150
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
 - *prescrizioni*: l'accesso al lotto dovrà avvenire dal passo comune connesso alla Via di Capezzana.
- 8.3 - **R3b.38** - Località Vannucci Via Baccheretana (Tav. P03)
Nuova edificazione di completamento.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. ~~150~~ 250
 - ~~Sc max mq. 100~~
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
 - *prescrizioni*: arretramento dell'edificio di ml. 6,50 dal ciglio stradale.
- 8.4 - **R3b.39** - Località Colle Via Isola (Tav. P03)
Intervento di sopraelevazione dell'interrato esistente.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 80
 - ~~Sc max mq. 80~~
 - H max ml. 4,50
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;
 - *categorie di intervento*: ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 commi 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1);

- *prescrizioni*: caratteri architettonici omogenei rispetto all'edificio adiacente.

8.5 - **R3b.40** - Località Colle Via Isola (Tav. P03)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 470

- Sc max mq. 250

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3)

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 e 28.2 comma 7.

9 - **R3c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 a Art. 10.2.1 comma 6);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio dicui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

10 - **R4.4** Località Vannucci - Via di Brunella (Tav. P03)

Intervento di sostituzione dei fabbricati produttivi esistenti.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 350 di cui mq. 150 residenza

- Sc max mq. 200

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.), commerciale al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 punti c.1 e c.2);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7;

- l'intervento è subordinato a Progetto Unitario di Recupero (Art. 7.1).

11 - **R4.5** Località Colle - Via di Brunella - Via Isola (Tav. P03)

Intervento di sostituzione ex casa colonica fatiscente con edificio a destinazione residenziale. E' consentito un incremento non superiore al 20% del volume esistente:

- *destinazione d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.)

L'intervento è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa privata.

Art. 33.2 - Aree del Terziario (T)

1 - **Tc**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.3 delle presenti N.T.A.

2 - **Tc.4** Bacchereto Via Toia (Tav. P08)

L'edificio è inserito nel patrimonio di interesse storico, architettonico, documentale classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.).

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *destinazioni d'uso*: commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (Art. 4.4 comma 4 punto c.2). A completamento della prevalente destinazione commerciale può essere mantenuta la residenza esistente;

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1).

3 - **Tc.5** Loc. Bruceto - Via Fontemorana (Tavv. P08 - P09)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *destinazioni d'uso*: commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (Art. 4.4 punto c.2);

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1).

Art. 33.3 - Aree di Verde Privato (V)

1 - **V1**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **V2**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

- 3 - **V3**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 4 - **V6**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
- 5 - **V6.4** (Loc. Colle - Tav. P03)
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- dovrà essere salvaguardata la peculiare qualità paesistica dell'area mantenendo l'ampia zona prativa e sottolineando il corso del Torrente Barberoni con piantumazioni a filari di essenze tipiche della flora riparia;
- non è ammessa la realizzazione orti o vivai.
- 6 - **V6.5** (Loc. Bacchereto - Tav. P08)
Il Regolamento Urbanistico indica per l'area una fruizione prevalentemente paesistica di raccordo tra il nuovo luogo centrale (PU10) e il territorio aperto.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- dovrà essere conservato l'impianto di oliveto terrazzato;
- non è ammessa la realizzazione di orti, serre, ricoveri attrezzi.

Art. 33.4 - Aree verdi di uso pubblico (V)

- 1 - **Vp**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Vs**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

Art. 33.5 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

- 1 - **Si**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Sch**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Sr**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Sr.7**
Nell'area è presente una cava per spettacoli all'aperto.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- attrezzature di supporto: camerini e servizi igienici per gli attori e per il pubblico per una SUL max mq. 60 e H max ml. 3,50 da realizzare preferibilmente con strutture leggere in legno o metallo.
- 5 - **St**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Sc**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.
- 7 - **Sh**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

Art. 33.6 - Aree e interventi per la mobilità

- 1 - **Strade urbane esistenti**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Strade di collegamento**
Per la parte del tracciato della strada di collegamento Seano - Bacchereto che attraversa gli abitati di Le Barche e Bacchereto prevale il ruolo di strada urbana per la quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.

Raccordo Vannucci - Colle (Via di Brunella) il Regolamento Urbanistico prevede all'innesto con la Via Isola in località Colle un intervento di adeguamento del tracciato con formazione di rotonda.

3 - Strada Parco

Per la parte di tracciato che attraversa gli abitati di Bacchereto e Bruceto (Via Fontemorana) prevale il ruolo di strada urbana per la quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.

4 - Percorsi pedonali e ciclopedonali

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.

5 - Parcheggi pubblici

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.

- P.3 – Via di Brunella (Tav. P03)

Il parcheggio, a servizio dell'area residenziale si colloca al margine della carreggiata in prossimità del Rio Barberoni e ricade nelle aree tutelate per legge D.lgs 42/2004 art. 142 lett. c. L'area destinata a parcheggio non potrà comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere utilizzate tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura. (Conferenza di Copianificazione del 26/07/19 – verbale)

L'accesso all'area avverrà da strada privata per la quale è consentito l'uso pubblico. (Osservazione 4)

6 - Piazze

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.

Art. 33.7 - PU 8 - Luogo centrale Vannucci-Colle

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 7 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

Art. 33.8 - PU 9 - Luogo centrale Bacchereto

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 8 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1.

Art. 33.9 - RU 4 - Bacchereto: scuola, verde pubblico e parcheggi

1 - Obiettivo

Realizzazione al margine est dell'abitato di una cintura verde di passaggio tra l'insediamento urbano e il territorio rurale. Realizzazione di un'area scolastica e adeguati parcheggi.

- 2 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.

3 - Modalità di attuazione

Interventi diretti di iniziativa pubblica.

Art. 33.10- Interventi di mobilità di nuovo impianto

- 1 - In relazione con la formazione del nuovo luogo centrale della frazione di Bacchereto il Regolamento Urbanistico prevede (area di trasformazione PU 9) la realizzazione di un tracciato di raccordo tra Via Fontemorana e Via Sasso Carlo.

L'intervento è definito e disciplinato all'interno della Scheda Norma n. 8.

CAPO V – UTOE 5 CARMIGNANO – S. CRISTINA – LA SERRA

Art. 34 - Generalità

- 1 - **Disciplina degli insediamenti esistenti** (dall'Art. 34.1 all'Art. 34.7)

Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:

- Aree della Residenza (R)
- Aree del Terziario (T)
- Aree della Ricettività (RT)
- Aree di Verde Privato (V)
- Aree verdi di uso pubblico (V)
- Aree dei Servizi di uso pubblico (S)
- Aree e interventi per la mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P06, P07, P09, P10, P11 e P18 "Usi e modalità di intervento - Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

2 - **Disciplina delle trasformazioni**(dall'Art. 34.8 all'Art. 34.14)

Comprende le seguenti aree:

- **PU 10** - Luogo centrale S. Caterina

~~- **PU 11** - Luogo centrale La Serra~~

- **PU 12** - Ampliamento area sportiva La Serra

- **RU 5** - Riqualficazione Urbana Via Del Granaio

~~- **RU 4**~~**RU 6** - La Serra: ~~aree verdi, parcheggio e area sosta bus~~

- **ER 3** - Espansione residenziale lottizzazione S. Cristina

- interventi di mobilità di nuovo impianto

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione, retinatura e sigla nella Tavv. P06, P07, P09, P10, P11 e P18 "Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

Le aree ~~**PU 11**~~ **RU 5** e **RU 6** sono disciplinate dalle specifiche Schede Norma parte integrante delle presenti N.T.A.

3 - **Fattibilità geologicaidraulica e sismica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 9 delle presenti N.T.A.

4 - **Valutazione delle trasformazioni e VAS**

Per gli interventi di trasformazione (cui al precedente comma 2) e/o che comportano aumento del carico urbanistico o insediativo dovranno essere rispettate le indicazioni e/o prescrizioni del Titolo 10 delle presenti N.T.A. nonché del Rapporto Ambientale del presente Regolamento Urbanistico.

5 - **Fonti energetiche rinnovabili**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

Art. 34.1 - Aree della Residenza (R)

1 - **R1a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Artt. 10.1 e 10.1.1);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7; ~~è ammessa la realizzazione di piscine con le specifiche di cui allo stesso comma.~~ (Osservazione Ufficio)

2 - **R1a.1** Villa I Renacci - Via Pistoiese (Tav. P06)

Edificio notificato ai sensi dell'Art. 10 D. Lgs. 42/2000.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 6 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Artt. 10.1 e 10.1.1).

Tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere subordinati al nulla-osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico;

- *destinazioni d'uso*: ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3).

3 - **R1b**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

4 - **R1b.1** Villa Rasponi - Via del Ceppo (Tav. P06)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1);

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7, è ammessa la realizzazione di piscina con le specifiche di cui allo stesso comma.
- 5 - **R1b.2** Località il Borgo - Erta di Pogginali (Tav. P06)
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1);
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 6 - **R1c**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) come indicato all'Art. 4.6 comma 1 delle presenti N.T.A.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7 - **R2a**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 e Art. 10.2.1 comma 6);**
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.
- 7.1 - **R2b.1** - Via Nencioni (Tav. P10)
Ristrutturazione edilizia e nuova edificazione di completamento
Edifici esistenti
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1);
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3)
- Nuova edificazione
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 86
 - ~~SUL max mq. 95~~
 - H max ml. 7,00
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3)
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- 7.2 - **R2b.2** – Località La Serra(Tavv. P10-P11)
Ampliamento di edificio esistente.
Edifici esistenti
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1), con una SUL max mq. 180.
- Dati urbanistici*:
- SUL max in incremento mq. 45 realizzata in adiacenza all'edificio esistente;
 - H max come fabbricato esistente;
 - *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 e 28.2 comma 7.
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 20.2.1);
 - *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito di porzione di terreno per realizzazione di passaggio pedonale tra la Via Carmignanese (interno) e la Via dello Sport.
- 8 - **R2c**
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

9 - **R3a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 e Art. 10.2.1 comma 6)**;

- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

10 - **R3b.18** Via Castelvecchio (Tav. P06)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 350

- Sc max mq. 220

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

11 - **R3b.19** Traversa Via Montalbiolo (Tav. P10)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200

~~- Sc max mq. 150~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

12 - **R3b.20** Via del Sasso (Tav. P09)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 250

~~- Sc max mq. 180~~

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1;

- *prescrizioni*: posizionamento dell'edificio parallelo alla strada con arretramento minimo dal filo stradale di ml. 5,00.

13 - **R3b.50** Via del Sasso (Tav. P18)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150

- H max ml. 6,50

- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

~~13 - **R3b.21** Via Rigoccioli (Tav. P18)~~

~~Nuova edificazione di completamento~~

~~*Dati urbanistici*:~~

~~- SUL max mq. 400~~

~~- Sc max mq. 250~~

~~- H max ml. 6,50~~

~~- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);~~

~~- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.~~

14 - **R3b.22** Via Vergheretana (Tav. P18)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200
- Sc max mq. 150 incrementabile fino a mq. 200 per utilizzo di tecniche di architettura bioclimatica
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

14.1-**R3b.41** - Via Carmignanese (Tav. P10)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 140
- ~~Sc max mq. 150~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

14.2-**R3b.42** - Via Mauro Chiti (Tav. P10)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 140 al netto della SUL esistente legittimata
- ~~Sc max mq. 90~~
- H max non superiore alla linea di gronda del fabbricato adiacente;
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.
- *prescrizioni*: cessione a titolo gratuito di porzione di terreno per formazione lungo la Via Mauro Chiti di parcheggio in linea.

14.3 - **R3b.43** - Via Pucci e Verdini (Tav. P06)

Nuova edificazione di completamento.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 100
- ~~Sc max mq. 110~~
- H max 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

15 - **R3c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di attività di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f1, f2, f3, f5, f7, f9, f10;
- Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

16 - **R3c.2** Località La Serra - traversa Via Carmignanese (Tav. P10)

Intervento finalizzato al riordino dell'area mediante sostituzione dei manufatti esistenti con edificio residenziale.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- SUL max mq. 450
- Sc max mq. 250
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7;
- *prescrizioni*: intervento subordinato alla redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.) esteso all'intera area R3c.2.

17 - **R4.11** Via del Granaio (Tav. P07)

Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente.

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 1.200
- Sc max mq. 550

- H max ml. 9,50
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 18 - **R4.12**Via del Granaio (Tav. P07)
Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente con edificazione a destinazione residenziale, commerciale e artigianale di servizio.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 950
 - Sc max mq. 550
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A), commercio al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 pèunti c1 e c2), artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b2);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7.
- 19 - **R4.13**Via del Granaio (Tav. P07)
Intervento di sostituzione del fabbricato produttivo esistente con edificazione a destinazione residenziale, commerciale e artigianale di servizio.
Dati urbanistici:
- SUL max mq. 850
 - Sc max mq. 500
 - H max ml. 6,50
 - *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A), commercio al dettaglio (Art. 4.4 comma 4 pèunti c1 e c2), artigianale di servizio (Art. 4.4 comma 3 punto b2);
 - *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Art. 28.1 e 28.2 comma 7.

Art. 34.2 - Aree del Terziario (T)

- 1 - **Td.1** Carmignano - Via Pucci e Verdini (Tav. P06)
Area destinata alla formazione di centro direzionale per una nuova volumetria massima di mc. 1.800 e H max ml. 7,50.
Destinazioni d'uso: attività direzionali, di servizio di cui all'Art. 4.4 comma 7 lettere f.2 e f.8, e commerciali come definite dall'Art. 4.4 comma 4 punti c.1 e c.2.
L'intervento è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa privata esteso alla contigua area di parcheggio pubblico lungo la Via Pucci e Verdini.
Dovrà essere conservata la continuità del muro esistente sul lato est della strada ad esclusione dell'ingresso al parcheggio pubblico.

Art. 34.3 - Aree della ricettività (RT)

- 1 - **RTa.2** Carmignano - Via Modesti (Tav. P06)
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1).
- 2 - **RTb.1** Villa della Rocca (Tav. P06)
L'edificio è inserito nel patrimonio storico-architettonico-documentale classe c (Allegato B alle presenti N.T.A.).
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1);
- posti letto max n. 30.
- 3 - **RTb.2** Carmignano - località Poggio Nuccioli (Tav. P06)
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2 con esclusione del punto b) unicamente finalizzato all'attività ricettiva è consentito un ampliamento del fabbricato esistente non superiore al 25% del suo volume;.
- posti letto max n. 20;
- l'intervento è subordinato a Progetto Unitario di Recupero (Art. 7.1) esteso all'area RTb.2 e alla contigua area V7.

- 4 - **RTb.3** Ex Macelli Segalari (Tav. P10)
L'edificio degli ex macelli, inserito nel patrimonio storico-architettonico-documentale classe c (Allegato B alle presenti N.T.A.) ha conservato pur nella semplicità delle linee architettoniche, una sua peculiare fisionomia e riconoscibilità che dovrà essere salvaguardata.
Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- *categorie di intervento*:
- edificio esistente: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1). E' ammessa la copertura a lucernario della corte interna;
- nuova edificazione con le seguenti specificazioni:
SUL max mq. 350
H max ml. 3,50
La costruzione dovrà essere posizionata nella parte tergale dell'area, adeguarsi alla morfologia del terreno, essere situata ad una distanza minima di ml. 15 dal fabbricato esistente con allineamento ad esso parallelo. Dovrà risultare coerente con i caratteri architettonici dell'edificio esistente.
- posti letto max n. 40;
- l'intervento è subordinato a Progetto Unitario di Recupero (Art. 7.1) esteso all'area RTb.3 e alle contigue aree V7.

Art. 34.4 - Aree di Verde Privato (V)

- 1 - **V1**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.
- 1.1 - **V1.6 "Villa Olmi" (Tav. P10)**
Aree adiacenti edificio denominato "Villa Olmi" e annessi.
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A con le seguenti specificazioni:
- gli interventi solo limitati alle lettere a) e b) dell'Art. 28.6.1 escludendo altri manufatti e opere che possano impermeabilizzare il terreno, che dovrà rimanere a verde;
- mantenimento e salvaguardia del bastione in pietra di contenimento del terrapieno.
(Osservazione 52)
- 2 - **V2**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 2 delle presenti N.T.A.
- 3 - **V3**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 4 - **V6**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A.
- 5 - **V6.6 Carmignano - Via Pucci e Verdini (Tav. P15)**
Aree agricole interstiziali classificate "di rilevante interesse paesistico", situate tra l'abitato di Carmignano, La Rocca e le ville lungo il crinale (Via di Castello).
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- in conformità con quanto indicato dal Piano Strutturale dovranno essere conservati gli assetti culturali ed in particolare gli oliveti terrazzati che ne caratterizzano l'immagine;
- non è ammessa la realizzazione di orti e serre stagionali;
- non sono ammesse nuove edificazioni;
- unicamente nel caso di uso pubblico per singole manifestazioni o eventi potrà essere autorizzata dall'A.C. la posa in opera temporanea di strutture leggere (Art. 22) di supporto.
- 6 - **V6.7**
Aree agricole interstiziali rispetto all'abitato di S. Cristina a Mezzana, classificate "di rilevante interesse paesistico".
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- non è ammessa la realizzazione di orti e serre stagionali;
- non sono ammesse nuove edificazioni;
- dovrà essere conservata la viabilità poderale di connessione tra le zone est ed ovest dell'abitato di S. Cristina a Mezzana.
- 7 - **V6.8**

Aree agricole periurbane classificate “di rilevante interesse paesistico” situate tra il by-pass urbano di progetto e gli abitati di Carmignano e S. Cristina a Mezzana per le quali, in conformità con le indicazioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico conferma il ruolo di marginatura urbana.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 6 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- non è ammessa la realizzazione di orti e serre stagionali;
- non sono ammesse nuove edificazioni.

8 - **V7**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.6.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

9 - **V7.1** - Area RTb.3 (Tav. P10)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.6.1 comma 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- i parcheggi a servizio dell'attrezzatura ricettiva dovranno essere realizzati nell'area V7.1 situata in fregio alla Via Carmignanese: E' consentita la copertura dei posti auto con tettoie in legno;
- nell'area V7.1 situata ad est dell'edificio esistente potranno essere realizzati: una piscina con le specifiche indicate all'Art. 28.6.1 comma 7 e eventuali piccoli impianti sportivi.

Art. 34.5 - Aree verdi di uso pubblico (V)

1 - **Vp**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **Va**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

3 - **Vs**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

4 - **Vs.1 / Pi**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 3 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- sottostante l'Area **Vs.1** è prevista la realizzazione di parcheggio pubblico per autovetture e bus come indicato al seguente Art. 34.7 comma 4.

Art. 34.6 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

1 - **Si**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **Sh**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 2 delle presenti N.T.A.

3 - **Sch**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

4 - **Sr**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A.

5 - **Sr.8** Carmignano - La Rocca (Tav. P06)

Area destinata a eventi culturali e funzione didattica. Sono presenti: tracce delle antiche mura, il “Campano” e un edificio ottocentesco di modeste dimensioni destinato a piccole mostre.

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- deve essere conservato il boschetto di lecci e allori;
- per i fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e restauro.

6 - **Sr.9** Località Santa Cristina - Via Vergheretana (Tavv. P09 - P10)

L'area è destinata alla realizzazione e al deposito dei carri e dei materiali di allestimento per la festività del Santo Patrono.

Sono consentiti nelle dimensioni necessarie alle attività previste:

- realizzazione di tettoie in legno o metallo;
- deposito attrezzi, locale custodia e servizi igienici.

6.1 - **Sr.11** Piazza Vittorio Emanuele II – Via dell'Arte (Tav. P06)

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 4 delle presenti N.T.A. con la seguente specificazione: è ammessa l'introduzione del "Residenziale di accoglienza" di cui all'Art. 4.4 comma 2.a2 fino al limite del 30% della SUL complessiva riferita all'intero edificio.
(Osservazione 92)

- 7 - **St**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 7 delle presenti N.T.A.
- 8 - **Sta**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 8 delle presenti N.T.A.
- 9 - **Sc**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 9 delle presenti N.T.A.

Art. 34.7 - Aree e interventi per la mobilità

- 1 - **Strade urbane esistenti**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - conseguentemente alla previsione di realizzazione del by-pass urbano Carmignano - Santa Cristina a Mezzana, Il Regolamento Urbanistico indica il declassamento a strada urbana della Via Carmignanese nel tratto di attraversamento dell'abitato di Carmignano;
 - conseguentemente alla previsione di realizzazione del by-pass in località La Serra il Regolamento urbanistico indica il declassamento a strada urbana della Via Carmignanese nel tratto di attraversamento della frazione;
 - valorizzazione turistica (circuito della Rocca) della Via di Castello mediante interventi di adeguamento della sede stradale, eventuale formazione di piazzole di sosta, corredo informativo;
 - in relazione alla realizzazione del nuovo Luogo Centrale della frazione di Carmignano nell'area di Santa Caterina, il Regolamento Urbanistico indica l'allargamento della sede stradale di Via Pontormo a ml. 7,50;
 - modifica dell'attuale tracciato di Via Erta del Pollaio.
- 2 - **Strade di collegamento**
Via Carmignanese: valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.2 delle presenti N.T.A.
- 3 - **Percorsi pedonali**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Parcheggi pubblici**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.1 delle presenti N.T.A.
Pi
In relazione alla previsione di formazione del by-pass urbano Carmignano-S. Cristina a Mezzana, il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di parcheggio interrato di attestamento (**Pi**) a servizio della frazione di Carmignano tra le Vie Carmignanese e la Via Redi per autovetture e sosta bus turistici. Accesso e uscita diretti dal by-pass; uscite pedonali verso la Via Redi; copertura verde alla quota attuale degli impianti sportivi.
In corrispondenza dell'innesto con la Provinciale Vergheretana, è prevista la realizzazione di parcheggi di attestamento e area sosta e manovra bus.
- 5 - **Piazze**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.2 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Aree per distribuzione carburanti**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.3.3 delle presenti N.T.A.

Art. 34.8 - PU 10 - Luogo centrale S. Caterina

- 1 - **Obiettivo**
~~Rafforzamento dell'area centrale della frazione di Carmignano mediante la realizzazione di un nuovo spazio urbano con attrezzature commerciali, uffici, servizi e residenza, corredati da parcheggi interrati attraverso interventi di recupero dei fabbricati esistenti e nuova edificazione.~~
In coerenza con quanto emerso dal processo di Partecipazione Aperta alla cittadinanza, promosso dalla A.C., viene assunto come obiettivo dell'intervento di recupero dell'antico complesso di S. Caterina la costruzione del Luogo Centrale come insieme di occasioni di aggregazione per la comunità e promozione del territorio mediante l'integrazione bilanciata di funzioni commerciali, artigianali, culturali, sociali, ricreative, residenziali.

- 2 - Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:
- recupero mediante interventi di ristrutturazione edilizia tipo ~~4~~ 2 (Art. 10.2 comma 2.2 delle presenti N.T.A. con esclusione delle lettere b ed e) degli edifici ~~prospicienti esistenti, con particolare attenzione ai fronti sulla~~ la Piazza Niccolini ~~con particolare attenzione alla conservazione dei fronti e destinazione prevalentemente residenziale;~~
 - la nuova edificazione per una SUL max di mq. 2.000 dovrà risultare funzionale al ridisegno degli spazi esterni;
 - la residenza non potrà complessivamente superare una SUL max di mq. 600;
 - ripristino del collegamento pedonale storico con la Piazza Niccolini ~~mediante demolizione del piccolo manufatto che attualmente lo interrompe;~~
 - ~~realizzazione di Piazza per attrezzature commerciali (Art. 4.4 comma 4 punti c.1 e c.2), direzionali (Art. 4.4 comma 6), servizi di uso pubblico e residenza mediante nuova edificazione per una SUL max di mq. 2.000 dei quali almeno il 20% da destinare a servizi di uso pubblico (ricreativi, culturali, tecnico amministrativi, ecc.);~~
 - ~~la residenza non potrà complessivamente superare una SUL max di mq. 600;~~
 - ~~formazione di parcheggi interrati (pubblici e privati) direttamente connessi con le Vie Modesti e Pentorno;~~
 - il dimensionamento dei parcheggi pubblici previsto dalle normative vigenti dovrà essere incrementato dei posti auto del parcheggio pubblico attualmente presente nell'area. I parcheggi pubblici e privati potranno essere interrati;
 - mitigazione dell'impatto sulla Via Modesti attraverso la separazione dei flussi di ingresso e uscita dai parcheggi.
- 3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di Fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di Trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Modalità di attuazione**
Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

Art. ~~34.9~~ - PU 11 - Luogo centrale La Serra

- ~~1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 9 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1. (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)~~

Art. 34.10- PU 12 - Ampliamento area sportiva La Serra

- 1 - **Obiettivo**
Integrazione delle strutture esistenti finalizzata alla realizzazione di un'area sportiva articolata e corredata di servizi di supporto.
All'interno dell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di un'ampia zona di verde pubblico (Vp).
- 2 - **V4** - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 4 delle presenti N.T.A.
Vp - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1.
- 3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Modalità di attuazione**
Interventi diretti di iniziativa pubblica e privata.

Art. 34.11- RU 5 - Riquilificazione Urbana Via Del Granaio

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 10 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1 delle presenti N.T.A.

Art. 34.12- RU 6 – Riquilificazione Urbana La Serra

- 1 - L'intervento è definito e disciplinato dalla Scheda Norma n. 9 parte integrante delle presenti N.T.A. per la cui attuazione valgono le disposizioni dell'Art. 8.1. (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)

Art. ~~34.12~~ - RU 6 - La Serra: aree verdi, parcheggi e sosta bus

~~1~~ **Obiettivo**

~~Realizzazione di continuità tra gli abitati di Bagno – Montalbiolo – La Serra mediante la formazione di aree verdi pubbliche (Vp) e private (V4) in parte attrezzate a parco giochi per ragazzi con parcheggio ed eventuale sosta bus. In funzione di raccordo con il territorio aperto circostante viene conservato l'oliveto esistente (V3).~~

~~2~~ **Vp** – Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

~~V3~~ – Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3.

~~V4~~ – Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e Art. 28.6.1 comma 4.

~~3~~ **Modalità di attuazione**

~~Interventi diretti di iniziativa pubblica e privata. (Osservazioni 78 – 98 – La previsione è sospesa a seguito di avvio di nuova procedura ai sensi degli Art.17 e 19 della L.R. 65/2014)~~

Art. 34.13- ER 3 - Espansione residenziale lottizzazione S. Cristina

1 - Gli interventi sono definite e disciplinati dal Piano Attuativo approvato.

Art. 34.14- Interventi di mobilità di nuovo impianto

1 - Strade di connessione territoriale

By-pass in località La Serra

La formazione della nuova centralità (Area di trasformazione PU 12), rende necessaria prevedere una variante alla Via Carmignanese che ne consenta il declassamento a Strada urbana nel tratto di attraversamento della frazione.

Il tracciato (circa Km. 0,3) evidenziato nelle Tavole P10 e P11 "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, potrà subire modifiche in fase esecutiva in relazione ai necessari approfondimenti conoscitivi.

Dovrà essere realizzato con unica carreggiata con 2 sensi di marcia e banchine laterali di ml. 1,00 ciascuna, per una larghezza complessiva di ml. 9,00.

Pavimentazione in manto bituminoso.

2 - Strade urbane

Come previsto dal Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di *by-pass urbano Carmignano-S. Cristina a Mezzana* tra gli abitati di Carmignano (innesto in località "Il Bagno") e S. Cristina a Mezzana (innesto in località "La Pozzina") con funzione di circonvallazione, alleggerendo i centri abitati dal traffico di attraversamento fortemente penalizzante. Un **In corrispondenza del** raccordo con la Via Vergheretana è indicato in località Marcignane **prevista la realizzazione di un'area di parcheggio e di sosta e manovra bus.**

Il tracciato (circa Km. 1,9) evidenziato nelle Tavole P06, P09 e P10 "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, potrà subire modifiche in fase esecutiva in relazione ai necessari approfondimenti conoscitivi.

Dovrà essere realizzato con unica carreggiata con 2 sensi di marcia e banchine laterali di ml. 1,00 ciascuna per una larghezza complessiva della sede stradale di ml. 9,00.

Pavimentazione in manto bituminoso.

In fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità paesistica del territorio attraversato mediante una integrazione con le sistemazioni a verde dei margini anche in funzione di una riqualificazione dello sky-line degli abitati.

In fase di progettazione esecutiva del tracciato dovrà essere prevista la salvaguardia dell'antica fontana Medicea.

CAPO VI – UTOE 6 MONTALBANO

Art. 35 - Generalità

1 - Disciplina degli insediamenti esistenti (dall'Art. 35.1 all'Art. 35.5)

Comprende le seguenti aree e le loro articolazioni:

- Aree della Residenza (**R**)
- Aree della Ricettività (**RT**)
- Aree di Verde Privato (**V**)
- Aree dei Servizi di uso pubblico (**S**)
- Aree e interventi per la mobilità

Le aree suddette sono individuate da perimetrazione e sigla nelle Tavv. P18 e P19 "Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti" in scala 1:2.000.

2 - **Fattibilità geologicaidraulica e sismica**

Dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle classi di fattibilità e/o le prescrizioni delle schede di fattibilità geologica nonché a quanto indicato al Titolo 10 delle presenti N.T.A.

3 - **Fonti energetiche rinnovabili**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di nuova edificazione o che comportano "ristrutturazioni rilevanti" come definiti dalla L. 28/2011 valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Art. 19 delle presenti N.T.A.

Art. 35.1 - Aree della Residenza (R)

1 - **R1c**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.:

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1); interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

2 - **R3a**

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 e Art. 10.2.1). **Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);**
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7. ~~Non è ammessa la realizzazione di piscine.~~(Osservazione Ufficio)

3 - **R3b.23** Via delle Ginestre - Verghereto (Tav. P18)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 150
- ~~Sc max mq. 100~~
- H max ml. 6,50
- *destinazioni d'uso*: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.);
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1. ~~Non è ammessa la realizzazione di piscine.~~(Osservazione Ufficio)

4 - **R4.6** Via delle Ginestre - Verghereto (Tav. P19)

Intervento di sostituzione del fabbricato esistente (ex scuola) con edificio a destinazione residenziale (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti N.T.A.)

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 300
- Sc max mq. 200
- H max ml. 6,50
- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni degli Artt. 28.1 e 28.2 comma 7.

Art. 35.2 - Aree della ricettività (RT)

1 - **RTa.3** Ristorante "Olga" - Via Montalbano (Tav. P18)

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.4 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia (Artt. 10.2 commi 2 e 2.1), unicamente finalizzato all'attività ricettiva e di ristorazione è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente con i seguenti dati urbanistici: SUL max mq. 300, Sc. max mq. 170, H max ml. 6,50.;
- *destinazioni d'uso*: attività ricettive (Art. 4.4 comma 5 e Art. 4.5 comma 5). Posti letto n. 20;
- *prescrizioni*: nel caso di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione della parte di edificio attualmente ad un piano, dovrà essere rispettata la linea di gronda della parte a due piani.

Art. 35.3 - Aree di Verde Privato (V)

1 - **V1**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 1 delle presenti N.T.A.

2 - **V3**

Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

Art. 35.4 - Aree per Servizi di uso pubblico (S)

- 1 - **Sch**
Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 e 28.8.1 comma 3 delle presenti N.T.A.

Art. 35.5 - Aree e interventi per la mobilità

- 1 - **Strade urbane esistenti**
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.
- 2 - **Strada Parco**
Per la parte di tracciato che attraversa l'abitato di Verghereto (Via delle Ginestre) prevale il ruolo di strada urbana per la quale valgono le disposizioni dell'Art. 29.1.5 delle presenti N.T.A.

CAPO VII – INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO

Art. 36 - Generalità

- 1 - Nell'ambito del Capo VII della Sezione Quarta delle presenti N.T.A. vengono definiti e disciplinati gli interventi nelle aree del territorio aperto soggette a disciplina particolare come indicate al precedente Art. 26 ed evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità d'intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Per ciascuna tipologia di aree la disciplina specifica integra o modifica le disposizioni generali.
- 3 - Per le Aree Attrezzate (**AT**), delle Ricettività extraurbana (**RTe - RTc**) e per i Capisaldi Turistici (**CT**) viene indicata l'UTOE di appartenenza come ambito di riferimento per il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi nel territorio comunale.

Art. 37 - I Parchi delle acque (AP)

- 1 - In applicazione delle indicazioni del Piano Strutturale (Sistema Funzionale delle Acque), il Regolamento Urbanistico conferma la formazione di un Sistema di "Parchi delle acque" lungo il corso dei principali torrenti del territorio comunale (Ombrone - Elzana - Furba) e dei loro affluenti, con l'obiettivo di salvaguardia paesistica e ambientale e valorizzazione turistica degli ambienti ripari, formazione di collegamenti ecologici secondo le disposizioni del PTC Provinciale.
- 2 - Tali Parchi, evidenziati da retinatura e sigla **AP** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 sono elencati all'Art. 26.1 delle presenti N.T.A. che ne detta le disposizioni generali.
Gli Articoli che seguono (da Art. 37.1 ad Art. 37.3) definiscono gli obiettivi e disciplinano gli interventi ammessi nei singoli Parchi

Art. 37.1 - AP 1 Parco Ombrone – Stella

- 1 - Evidenziato da sigla **AP 1** nelle Tavole A - C - D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000, il Parco si estende lungo il corso del Torrente Ombrone dalla confluenza con il Rio Stella alla confluenza con l'Arno e lungo il corso del Rio Stella fino al confine comunale, con funzione di corridoio ecologico.
- 2 - Coerentemente con le indicazioni del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico conferma i seguenti obiettivi:
- mantenimento di una fascia libera continua lungo l'argine con funzione di corridoio ecologico e di barriera verde per le aree produttive della Lombarda e di Bocca di Stella;
- valorizzazione del collegamento con l'area storico-archeologica di Artimino.
- 3 - Gli obiettivi di cui al comma precedente si realizzano attraverso:
- realizzazione di percorso ciclopedonale di sponda per garantire all'interno del territorio comunale la percorribilità lungo l'intero corso dell'Ombrone;
- conservazione delle aree agricole golenali;
- trasformazione del tracciato stradale di collegamento con l'area di Artimino in "Strada Parco".
- 4 - Salvo che per le aree ricadenti nelle zone a pericolosità idraulica molto elevata (PI4) per le quali valgono le disposizioni della L.R. 21/2012, si applicano le disposizioni dell'Art. 25.3 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
- è consentita, con le indicazioni e i criteri di cui all'Art. 25.2 comma 6.3, la realizzazione, ad uso depositi attrezzi, di manufatti precari in legno (SUL max mq. 15,00; H max m: 2,20) con opere di ancoraggio che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi posti a distanza tra loro non inferiore a ml. 250;

- tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesistici e ambientali delle aree rivierasche;
 - le opere di ingegneria idraulica e gli interventi finalizzati alla fruizione delle aree del Parco dovranno essere realizzati secondo criteri di ingegneria naturalistica;
 - non sono ammessi interventi che possano costituire ostacolo alla funzione di fascia continua di collegamento ecologico come prevista dal P.T.C. Provinciale.
- 5 - Per le parti del Parco ricadenti in "aree a rischio archeologico" come indicate dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato, parte del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico, valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 6 - **Patrimonio edilizio esistente**
Valgono le disposizioni degli Artt. 25.5, 25.6 e 25.7 delle presenti N.T.A.
Gli edifici possono mantenere la destinazione attuale. Sono privilegiate le destinazioni per attività di supporto alla fruizione del Parco (compreso ristorazione, agriturismo, vendita e degustazione di prodotti locali).
Per i manufatti impiantistici a servizio delle aree produttive contigue al Parco sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.
- 7 - **Percorsi**
E' indicata la realizzazione di un percorso ciclopedonale continuo lungo il corso del Torrente Ombrone.
Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.
- 8 - Con apposita perimetrazione e sigla **AI.1** è evidenziata l'area destinata alla realizzazione di un impianto di fitodepurazione a servizio dell'abitato di Comeana. Le specifiche tecniche sono definite all'Art. 42 delle presenti N.T.A.
- 9 - Apposite specifiche perimetrazioni evidenziano:
a) - le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casce di espansione) previste dal presente Regolamento Urbanistico;
b) - le aree destinate ad opere di regimazione idraulica ancora in corso di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino, i cui perimetri potranno pertanto subire modifiche senza costituire variante al presente Regolamento Urbanistico.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.6.1 delle presenti N.T.A.

Art. 37.2 - AP 2 Parco dell'Elzana

- 1 - Evidenziato da sigla **AP 2** nelle Tavole C - D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000, il Parco si estende al corso del torrente Elzana dall'acquedotto Mediceo alla confluenza con l'Ombrone e lungo il corso del Rio Rigoccioli e del Rio Carpineto, con funzione di corridoio ecologico.
- 2 - Coerentemente con le indicazioni del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico conferma i seguenti obiettivi:
- riqualificazione paesistica e ambientale;
- recupero e valorizzazione delle preesistenze storiche (resti acquedotto mediceo, muro di cinta del Barco, ponte medioevale in località La Lazzera, sistemazioni idrauliche di epoca Lorenese) e del patrimonio edilizio esistente;
- promozione della fruizione turistica ecocompatibile.
- 3 - Gli obiettivi di cui al comma precedente si realizzano attraverso:
- realizzazione di percorso ciclopedonale di sponda lungo l'intero corso del Torrente Elzana connesso con la viabilità esterna e di accesso al Parco;
- realizzazione lungo il percorso di aree di sosta e belvedere (**Ab**) corredate da apparati informativi relativi agli aspetti paesistici, naturalistici, storico-culturali del Parco;
- formazione di aree attrezzate (**AT**) per attività ricreative e sportive e recupero del patrimonio edilizio anche per servizi di supporto alla fruizione del Parco;
- utilizzazione delle aree boscate per attività di tempo libero all'aperto.
- 4 - **Aree agricole**
Per la quasi totalità del corso del Torrente Elzana sono caratterizzate dalla prevalente presenza di seminativo su terreni pianeggianti.
Salvo che per le aree classificate PI4 per le quali si applicano le disposizioni della L.R. 21/2012 valgono le disposizioni dell'Art. 25.2 delle presenti N.T.A. con le seguenti specifiche indicazioni:

- la realizzazione di nuovi annessi è consentita unicamente nel caso che l'azienda ne dimostri l'imprescindibile necessità e non disponga di aree alternative. La distanza dal piede dell'argine non dovrà comunque essere inferiore a ml. 30;
- è consentita, con le indicazioni e i criteri di cui all'Art. 25.2 comma 6.3, la realizzazione ad uso depositi attrezzi di manufatti precari in legno (SUL max mq, 15,00; H max ml. 2,20) con opere di ancoraggio che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi e posti a distanza tra loro non inferiore a ml. 250;
- tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesistici e ambientali delle aree rivierasche;
- le opere di ingegneria idraulica e gli interventi finalizzati alla fruizione delle aree del Parco dovranno essere realizzati secondo criteri di ingegneria naturalistica;
- non sono ammessi interventi che possano costituire ostacolo alla funzione di fascia continua di collegamento ecologico come prevista dal P.T.C. Provinciale.

5 - **Aree boscate**

Presenti per tratti limitati del corso dell'Elzana e lungo il Rio Rigoccioli.

Sono vietate nuove edificazioni anche a carattere precario.

E' ammessa l'utilizzazione per attività di tempo libero all'aperto con formazione di "Parchi Avventura", percorsi-vita e di attività didattiche (laboratori naturalistici) che non comportino nuove edificazioni anche a carattere precario.

6 - **Patrimonio edilizio esistente**

Valgono le disposizioni degli Artt. 25.5, 25.6 e 25.7 delle presenti N.T.A.

Gli edifici possono mantenere la destinazione attuale. Sono privilegiate le destinazioni per attività di supporto alla fruizione del Parco (comprese ristorazione, agriturismo, vendita e degustazione di prodotti locali).

I resti archeologici e le preesistenze storiche (acquedotto mediceo - ponte medioevale - tratti del muro di cinta bel Barco) dovranno essere sottoposti ad interventi di restauro da effettuare in accordo con le competenti Soprintendenze.

7 - Per la parte del Parco ricadente in "Aree a rischio archeologico" come indicate dalla "Carta Archeologica della Provincia di Prato" (Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico), valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.

8 - **Percorsi**

E' indicata la realizzazione di un percorso ciclopedonale continuo lungo il corso del Torrente Elzana.

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.

9 - Con apposita perimetrazione sono indicate aree destinate ad opere di regimazione idraulica in corso di ridefinizione da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno i cui perimetri potranno pertanto subire modifiche senza costituire variante al presente Regolamento Urbanistico.

Valgono le disposizioni dell'Art. 26.6.1 delle presenti N.T.A.

10 - Nell'ambito del Parco il Regolamento Urbanistico indica le seguenti Aree Attrezzate per le quali valgono le disposizioni degli Articoli delle presenti N.T.A. a lato indicati:

- **AT.1** - Centro ippico Podere dell'Orto - Art. 38.1
- **AT.9** - Area di accesso al Parco - Art. 38.9
- **AT.12** - Area ricreativa Parco dell'Elzana - Art. 38.12

Art. 37.3 - AP 3 Parco della Furba

1 - Evidenziato da sigla **AP 3** nelle Tavole A e B "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000, il Parco si estende con funzione di fascia di collegamento ecologico ai corsi dei torrenti Fornia e Acqua Calda e a parte del corso del Rio Cascia.

2 - Coerentemente con le indicazioni del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico conferma i seguenti obiettivi:

- valorizzazione degli aspetti naturalistici e paesistici (aree boscate, cascate);
- promozione della fruizione turistica e di tempo libero ecocompatibili;

3 - Gli obiettivi di cui al comma precedente si realizzano attraverso:

- realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo gli argini corredati da passerelle pedonali di collegamento delle sponde e interconnessi con la viabilità esterna al Parco;

- realizzazione lungo i percorsi di aree di sosta e belvedere (**Ab**) corredate da apparati informativi relativi agli aspetti paesistici, naturalistici e ambientali del Parco;
- salvaguardia della biodiversità delle aree boscate;
- formazione di aree attrezzate (**AT**) sportive, ricreative, culturali e recupero del patrimonio edilizio anche per servizi di supporto alla fruizione del Parco.

4 - **Aree agricole**

Prevalentemente presenti tra l'abitato di Seano e la confluenza del Rio Cascia caratterizzate dalla prevalente presenza di vigneti specializzati.

Valgono le disposizioni dell'Art. 25.2 delle presenti N.T.A. con le seguenti specifiche indicazioni:

- la realizzazione di nuovi annessi è consentita unicamente nel caso che l'azienda ne dimostri l'imprescindibile necessità e non disponga di aree alternative. La distanza dal piede dell'argine non dovrà comunque essere inferiore a ml. 30;
- è consentita, con le indicazioni e i criteri di cui all'Art. 25.2 comma 6.3, la realizzazione ad uso depositi attrezzi di manufatti precari in legno (SUL max mq. 15,00; H max ml. 2,20) con opere di ancoraggio che non comportino modificazioni dello stato dei luoghi e posti a distanza tra loro non inferiore a ml. 250;
- tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesistici e ambientali delle aree rivierasche;
- le opere di ingegneria idraulica e gli interventi finalizzati alla fruizione delle aree del Parco dovranno essere realizzati secondo criteri di ingegneria naturalistica;
- non sono ammessi interventi che possano costituire ostacolo alla funzione di fascia continua di collegamento ecologico come prevista dal P.T.C. Provinciale.

5 - **Aree boscate**

Presenti dalla confluenza con il Rio Cascia lungo il corso dei Torrenti Forna e Acqua Calda con prevalenza di boschi misti di latifoglie.

Sono vietate nuove edificazioni anche a carattere precario.

E' ammessa l'utilizzazione per attività di tempo libero all'aperto con formazione di "Parchi Avventura", percorsi-vita e di attività didattiche (laboratori naturalistici) che non comportino nuove edificazioni anche a carattere precario.

6 - **Patrimonio edilizio esistente**

Valgono le disposizioni degli Artt. 25.5, 25.6 e 25.7 delle presenti N.T.A.

Gli edifici possono mantenere la destinazione attuale. Sono privilegiate le destinazioni per attività di supporto alla fruizione del Parco (comprese ristorazione, agriturismo, vendita e degustazione di prodotti locali).

7 - **Percorsi**

E' indicata la realizzazione di un percorso ciclopedonale continuo lungo gli argini.

Valgono le disposizioni dell'Art. 29.2 comma 3 delle presenti N.T.A.

8 - Nell'ambito del Parco con apposita perimetrazione sono evidenziate le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casse di espansione).

Valgono le disposizioni dell'Art. 26.6.1 delle presenti N.T.A.

9 - Nell'ambito del Parco il Regolamento Urbanistico indica le seguenti Aree Attrezzate per le quali valgono le disposizioni degli Articoli delle presenti N.T.A. a lato indicati:

- **AT.5** - Area ricreativa - Art. 38.5
- **AT.6** - Area sportiva Le Barche - Art. 38.6
- **AT.7** - Area ex Fornace - Art. 38.7
- **AT.8** - Area Mulino - Art. 38.8

Art. 37.4 - PR.1 Parco Archeologico Prato Rosello

1 - In applicazione delle indicazioni del Piano Strutturale (Sistema Funzionale del Turismo), il Regolamento Urbanistico conferma, all'interno dell'ANPIL "Artimino", la formazione di un grande Parco Archeologico nell'area di Prato Rosello con l'obiettivo della tutela e valorizzazione di una fondamentale testimonianza della presenza etrusca nel territorio.

2 - L'area del Parco Archeologico, evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000, coincide per la quasi totalità con l'area di Vincolo Archeologico (Necropoli etrusca di Prato Rosello) all'interno della quale si trovano tumuli di età etrusca già portati alla luce e aree in corso di approfondimento conoscitivo da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

- 3 - Non è ammessa alcuna nuova edificazione ad eccezione di tettoie di protezione degli scavi e manufatti di servizio per il deposito di eventuali reperti e mezzi di opera, laboratorio di pronto intervento, spogliatoi e servizi per gli addetti, da realizzare con strutture leggere in legno o metallo e con la localizzazione, le dimensioni e le disposizioni che verranno impartite dalla competente Soprintendenza.
Sono consentiti gli interventi che agevolino la fruizione ai portatori di handicap.
- 4 - Il percorso pedonale di attraversamento longitudinale del Parco dovrà essere sistemato con interventi di adeguamento del tracciato e pavimentazione (con esclusione dell'asfaltatura), reso fruibile dai portatori di handicap e percorribile da mezzi meccanizzati (preferibilmente elettrici) a servizio della attività del Parco.
Sarà corredato da opportuna segnaletica informativa.
- 5 - L'accesso al Parco è consentito agli studiosi, alle scolaresche, ai turisti singoli o in gruppi guidati e comunque autorizzato dalla Soprintendenza.
Le attrezzature di accoglienza e informazione sono previste nella contigua area Attrezzata AT.3 nei pressi della Villa Medicea di Artimino (Art. 38.3 delle presenti N.T.A.).

Art. 38 - Aree Attrezzate (AT)

- 1 - In applicazione delle indicazioni del Piano Strutturale (Sistema Funzionale dei Luoghi del turismo) il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione nel territorio aperto di un sistema articolato di Aree Attrezzate destinate ad attività ricreative, sportive, culturali finalizzate alla fruizione turistica del territorio.
- 2 - Tali aree evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 da perimetrazione, retinatura e sigla **AT** seguita da numero progressivo, sono elencate, con riferimento all'UTOE di appartenenza, all'Art. 26.2 delle presenti N.T.A.
- 3 - Gli Articoli che seguono (da Art. 38.1 ad Art. 38.18) definiscono e disciplinano gli interventi ammessi nelle singole aree in relazione alle loro articolazioni interne per le quali, salvo diversa specifica indicazione, valgono le disposizioni generali dell'Art. 26.2 delle presenti N.T.A.
- 4 - Tutti gli interventi indicati all'Art. 25 comma 11 delle presenti N.T.A. sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

Art. 38.1 - UTOE 2 - AT.1 - Centro ippico podere dell'Orto

- 1 - L'area **AT.1**, come evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce parte del "Parco dell'Elzana".
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **ATs/ATr** - Area per attività sportive e ricreative finalizzata alla realizzazione di un centro ippico. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - attrezzature esistenti per ricovero cavalli: sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume e superficie coperta e nella stessa collocazione;
 - è consentito l'ampliamento della struttura esistente mediante realizzazione di ulteriori n° 10 box per ricovero cavalli e attrezzature accessorie della SUL max di mq. 15,00 ciascuno e H max ml. 3,50 da realizzare secondo le linee guida del Ministero della Salute ("Codice per la tutela e la gestione degli equidi"); I manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) e rimossi al cessare dell'attività;
 - è consentita la realizzazione di attrezzature di supporto al centro ippico (servizi, custodia, deposito mangimi, deposito selle e finiture, ristoro) da realizzare preferibilmente in legno e materiali naturali secondo i criteri della bioarchitettura per una SUL max di mq. 250,00 e H max ml. 3,50; I manufatti dovranno essere rimossi al cessare dell'attività;
 - non è consentita la copertura degli impianti;
 - dovrà essere realizzata un'area di parcheggio adeguata alle attività previste, preferibilmente alberata e posizionata in prossimità dell'accesso meccanizzato;
 - gli interventi sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.) comprensivo della dimostrazione di impatto paesistico.
 - **ATr** - Area per attività ricreative
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A.

E' consentita la realizzazione di strutture leggere (Art. 22) in legno per attrezzature di supporto (servizi, ristoro) per una SUL max di mq. 200, H max ml. 3,50, che verranno rimosse al cessare dell'attività;

Dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio.

La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà essere estesa all'intera area ATr.

Art. 38.2 - UTOE 3 - AT.2 - Area ricreativa Rio della Ragnaia

- 1 - L'area **AT.2**, localizzata tra il Rio della Ragnaia e un laghetto attualmente utilizzato per l'irrigazione, è evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000. L'area ricade all'interno dell'ANPIL Artimino per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A.
- 3 - Per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.).
E' privilegiata la destinazione d'uso per servizi di supporto all'area ricreativa.

Art. 38.3 - UTOE 3 - AT.3 - Parco Archeologico Prato Rosello - Area accoglienza

- 1 - L'area **AT.3** come evidenziata dalla Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce la porta di accesso al Parco Archeologico di Prato Rosello.
L'area ricade all'interno dell'ANPIL Artimino per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atc** - Area per servizi di accoglienza e attività culturali destinata ad attrezzature per informazioni, didattica, book shop, servizi e custodia.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 c) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - nuova edificazione per servizi di accoglienza e attività culturali (SUL max mq. 250 ; H max ml. 3,50) da realizzare con strutture leggere (Art. 22) in legno o metallo da posizionare in prossimità dell'accesso dalla strada comunale Poggio alla Malva - Artimino;
 - realizzazione, in prossimità dell'accesso meccanizzato, di adeguata area di parcheggio.
- 3 - L'area ricade all'interno delle "Aree a rischio archeologico" come indicate dalla "Carta Archeologica della Provincia di Prato" per le quali valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 4 - Gli interventi sono subordinati a Progetto Unitario di Recupero (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.) esteso all'intera area **AT.3** comprensivo della dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 38.4 - UTOE 4 - AT.4 - Parco della Furba - Area di accesso

- 1 - Eliminato nel presente Regolamento Urbanistico.

Art. 38.5 - UTOE 4 - AT.5 - Parco della Furba - Area ricreativa

- 1 - L'area **AT.5**, come evidenziata nella Tavola A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce parte del Parco della Furba.
E' situata su entrambe le sponde del torrente Furba alla confluenza con il Rio Cascia, direttamente collegata mediante percorsi meccanizzati agli abitati di Le Barche e S. Cristina a Mezzana.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A.
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.5** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 38.6 - UTOE 4 - AT.6 - Parco della Furba - Area sportiva Le Barche

- 1 - L'area **AT.6** come evidenziata nella Tavola A "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce parte del Parco della Furba.

E' situata lungo la sponda sinistra del Rio Cascia in prossimità dell'abitato di Le Barche.

- 2 - Comprende al suo interno:
 - **ATs** - Area per attività sportive destinata al rafforzamento delle attrezzature sportive già presenti. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - è consentita la realizzazione dei servizi di supporto all'attività sportiva presente (campo di calcio) nella quantità richiesta dalle norme vigenti per la specifica tipologia e categoria dell'impianto e localizzati in unico edificio di altezza max ml. 3,50;
 - dovrà essere realizzata, a servizio dell'impianto, una adeguata area di parcheggio.
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.6**.

Art. 38.7 - UTOE 4 - AT.7 - Parco della Furba - Area ex Fornace

- 1 - L'area **AT.7** come evidenziata nella Tavola A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce la conclusione del ramo del Parco della Furba lungo il Rio Cascia. E' direttamente collegata all'abitato di Bacchereto dalla Via Baccheretana. Nell'area è presente un antico edificio (ex Fornace da ceramisti di origine cinquecentesca) che conserva i caratteri originari.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **ATc** - Area per attività didattico-culturali (Museo - laboratorio ceramica). Per l'edificio esistente inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.) sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 delle presenti N.T.A.);
 - **ATr** - Area per attività ricreative. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A.
- 3 - Dovrà essere realizzata una adeguata area di parcheggio.

Art. 38.8 - UTOE 5 - AT.8 - Parco della Furba - Area Mulino

- 1 - L'area **AT.8** come evidenziata nella Tavola A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce parte del Parco della Furba. Situata sulla sponda destra del torrente Fornia è direttamente collegata con l'abitato di S. Cristina a Mezzana.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **ATc** - Area per attività culturali e didattiche incentrate sul recupero del Mulino esistente. Per l'edificio esistente: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.).

Art. 38.9 - UTOE 5 - AT.9 - Parco dell'Elzana - Area di accesso

- 1 - L'area **AT.9** come evidenziata nella Tavola D "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000 costituisce la porta di accesso al Parco dell'Elzana. Situata in riva sinistra del Torrente Elzana, è direttamente collegata con gli abitati di La Serra e S. Cristina a Mezzana da tracciato viabile che ripropone, integrata e adeguata alla percorrenza carrabile, la storica Via degli Asinai.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **ATr** - Area per attività ricreative. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 20.2.1 delle presenti N.T.A.) finalizzati ad attrezzature di supporto;
 - è consentita, nei pressi dell'edificio esistente, la realizzazione di strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) per attrezzature di supporto (ad esempio: informazioni, servizi igienici, affitto biciclette) per una SUL max di mq. 150 e H max ml. 3,50;
 - dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio preferibilmente alberato;
 - dovrà essere eliminato il deposito all'aperto con successiva rinaturalizzazione e sistemazione a verde dell'area.

- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.9** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 38.10- UTOE 5 - AT.10 - Area sportiva Lago Castagnati

- 1 - L'area **AT.10** situata lungo le sponde Nord ed Est del lago di Castagnati è evidenziata nella Tavola A "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
E' direttamente collegata agli abitati di Carmignano (località La Vergine) e di Seano da viabilità carrabile (Via delle Mannelle).
- 2 - Comprende al suo interno:
- **Ats** - Area per attività sportive destinata ad attrezzature per la pesca sportiva. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.). E' privilegiata la destinazione per attrezzature di supporto all'attività sportiva (custodia - informazioni -servizi);
 - è consentita la realizzazione di:
 - strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno per attrezzature di supporto alla pesca sportiva (spogliatoi - servizi - deposito materiali - ristoro) SUL max mq. 250, H max ml. 3,50 da realizzarsi in prossimità dell'edificio esistente;
 - sedute in legno per spettatori delle gare di pesca;
 - dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio in prossimità dell'edificio esistente;
 - dovrà essere recuperato il percorso pedonale lungo la sponda del lago.
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.10**, contenere la dimostrazione di impatto paesistico e l'assenza di elementi di pregio naturalistico.

Art. 38.11 - UTOE 5 - AT.11 - Centro Ippico Le Casacce

- 1 - L'area **AT.11** situata in fregio alla Via delle Casacce è evidenziata nella Tavola D "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Comprende al suo interno:
- **Ats** - Area per attività sportive destinata alla realizzazione di un centro ippico. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - ricovero cavalli: è consentito l'ampliamento della struttura esistente per ulteriori n. 4 box delle stesse dimensioni (superficie e altezza) di quelli attuali.
L'eventuale copertura per l'intera struttura dovrà essere realizzata in legno con manto in coppi e tegole. Le pareti esterne dovranno essere rivestite in pietra;
 - edificio principale: interventi di ristrutturazione edilizia come previsti dall'Art. 25.6 comma 3 delle presenti N.T.A. **E' consentita la residenza per il 75% del volume che si intende escluso dall'area AT.11.(Osservazione 32)**
 - edificio pertinenziale: sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume con carattere architettonici e materiali omogenei rispetto all'edificio principale. E' privilegiata la destinazione ad attrezzature di ristoro e supporto al centro ippico;
 - nell'area a Sud della Via delle Casacce è consentita la realizzazione di impianti scoperti per l'attività ippica corredati dalle necessarie attrezzature di supporto da realizzare con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno per una SUL max di mq. 150 e H max ml. 3,50 da localizzare in prossimità degli edifici esistenti.
- 3 - Laprogettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà essere estesa all'intera area **AT.11**. Dovrà contenere la dimostrazione di impatto paesistico e l'assenza di elementi di pregio naturalistico.

Art. 38.12- UTOE 5 - AT.12 - Parco dell'Elzana - Area ricreativa

- 1 - L'area **AT.12**, situata lungo la sponda sinistra del torrente Elzana come evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000, costituisce parte del Parco dell'Elzana.
E' direttamente raccordata alla Via Carmignanese. E' lambita dal percorso ciclo pedonale che costeggia l'intero corso del torrente.
- 2 - Comprende al suo interno:
- **Atr** - Area per attività ricreative.

Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A.

- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.12**.

Art. 38.13- UTOE 6 - AT.13 - Area sportiva Lago Molinaccio

- 1 - L'area **AT.13** situata sulle sponde del Lago Molinaccio è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Ats** - Area per attività sportive destinata al rafforzamento delle attrezzature esistenti per la pesca sportiva.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - è consentita la realizzazione di attrezzature di supporto all'attività sportiva (spogliatoi - servizi igienici - deposito materiali - ristoro - custodia) SUL max mq. 250, H max ml. 3,50 realizzate con strutture leggere (Art. 22) in legno.
Le attrezzature dovranno essere ubicate nella porzione di area situata a monte del lago;
 - in prossimità dell'accesso meccanizzato dovrà essere realizzata un'area di parcheggio di dimensione adeguata alle attività previste;
 - dovrà essere ripristinato il percorso pedonale che costeggia la sponda a monte del lago.
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.13** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 38.14- UTOE 6 - AT.14 - Area ricreativa-culturale Canaiola

- 1 - L'area **AT.14** situata in località Canaiola è evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
Connessa al Caposaldo Turistico **CT.13** ("Il Casino") e al centro ippico di Montalgeto (**AT.15**) ne costituisce una integrazione a livello di offerta di servizi turistici.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - edificio diruto: è consentita la ricostruzione con le stesse quantità di superficie coperta e volume secondo le disposizioni dell'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. L'edificio potrà essere ricostruito anche con diversa collocazione all'interno della particella 32 (Foglio di mappa 42). Una diversa collocazione è consentita solo nell'ambito del Piano di Recupero di cui al seguente comma 3.
Destinazioni d'uso: residenza turistica (Art. 4.4 comma 5 punto d2) e funzioni compatibili (Art. 4.5 comma 5) fino al 20% del volume ricostruito; servizi di accoglienza turistica - esposizione e vendita di prodotti locali - centro benessere;
 - dovrà essere realizzata la prosecuzione del percorso Montalgeto - Canaiola fino ad innestarsi sulla Via Arrendevole;
 - **Atc** - Area per attività culturali. Realizzazione di centro botanico-naturalistico dedicato alla flora locale.
E' consentita la realizzazione di strutture leggere in legno o metallo per attrezzature di supporto al centro botanico-naturalistico e servizi:
 - SUL max complessiva mq. 250
 - H max ml. 3,50.E' privilegiata la destinazione d'uso per servizi di supporto al centro botanico-naturalistico (informazione - didattica).
E' consentita l'installazione di supporti per apparati didattico-informativi.
- 3 - Gli interventi sono subordinati a 2 distinti Piani di Recupero rispettivamente estesiale aree **Atr** e **Atc**.

Art. 38.15- UTOE 6 - AT.15 - Centro ippico di Montalgeto

- 1 - L'area **AT.15**, situata in località Montalgeto, è evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

Connessa all'area ricreativa culturale Canaiola (**AT.14**) ne costituisce una integrazione a livello di offerta di servizi turistici.

- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - edifici esistenti inseriti nel patrimonio d interesse storico-architettonico-documentale classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.);
 - sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.) finalizzati al potenziamento dell'attività di ristorazione e di commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
 - **Ats** - Area per attività sportive destinata alla realizzazione di un centro ippico (punto di sosta dell'Ippovia Prato) mediante il rafforzamento delle attrezzature esistenti. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - strutture esistenti per ricovero cavalli: ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di superficie coperta;
 - è consentita, in prossimità delle strutture esistenti, la realizzazione di nuovi box e attrezzature accessorie per ricovero cavalli fino al raggiungimento di complessivi n° 20 box (SUL max di mq. 15 ciascuno) da realizzare secondo le linee guida del Ministero della Sanità ("Codice di tutela degli equidi");
 - è consentita la realizzazione di impianti scoperti per l'attività ippica. Eventuali coperture in legno potranno essere realizzate solo in sostituzione dell'attuale tenso struttura a parità di superficie coperta e con il minimo impatto sul paesaggio circostante;
 - per gli edifici esistenti inseriti nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.) sono ammessi i seguenti interventi:
 - edificio a sud della strada di accesso: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.);
 - edificio diruto a nord della strada di accesso: ammessa la ricostruzione a parità di volume e superficie coperta secondo le disposizioni dell'Art. 10.5 delle presenti N.T.A. E' privilegiata la destinazione d'uso per servizi di supporto al centro ippico (spogliatoi, deposito selle e finimenti, custodia, ristoro, sede di associazioni sportive). E' ammessa la destinazione a ostello-foresteria a servizio del punto sosta dell'Ippovia Prato;
 - è consentita la realizzazione di impianti scoperti per l'attività ippica (maneggio, tondino, campo ostacoli);
 - dovrà essere realizzata un'area di parcheggio adeguata alle attività previste.
- Gli interventi sono subordinati alla redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.) esteso all'intera area Ats comprensivo della dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 38.16- UTOE 6 - AT.16 - Centro ippico Montalbano

- 1 - L'area **AT.16**, situata alle pendici del Montalbano al confine con il territorio comunale di Capraia e Limite, è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Ats** - Area per attività sportive finalizzata al potenziamento del centro ippico esistente (le cui attrezzature sono in parte situate nel territorio comunale di Capraia e Limite) e alla sua integrazione con attrezzature per altre discipline sportive. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - è consentita la realizzazione di impianti scoperti per l'attività ippica e altre discipline sportive;
 - è consentita la realizzazione di attrezzature di supporto (spogliatoi - servizi igienici - custodia - ristoro) per una SUL max di mq. 250, H max ml. 3,50, realizzate con strutture leggere in legno (Art. 22 delle presenti N.T.A.).
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.16**.

Art. 38.17- UTOE 6 - AT.17 - Area Pinone

- 1 - L'area **AT.17**, situata in fregio alla Strada Provinciale SP 45 in località Pinone, è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

L'area ricade all'interno dell'ANPIL "Pietramarina". per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.

- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atr** - Area per attività ricreative ad integrazione dell'attività di ristorazione presente.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 a) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - edificio esistente: ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A. Unicamente per necessità relative alla attività di ristorazione è consentito una tantum un intervento di ampliamento in aderenza per una SUL max non superiore al 20% di quella esistente. L'intervento dovrà risultare coerente con i caratteri dell'edificio esistente.
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera Area **AT.17**.

Art. 38.18- UTOE 6 - AT.18 - Abbazia S. Giusto

- 1 - L'area **AT.18**, comprendente al suo interno l'antica Chiesa di S. Giusto e i fabbricati ad essa limitrofi, è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
L'area ricade all'interno dell'ANPIL di Pietramarina per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Atc** - Area per attività culturali.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 c).
Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
 - Chiesa S. Giusto. Edificio vincolato ex D. Lgs. 42/2004 inserito nel patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale - classe a (Allegato A delle presenti N.T.A.): manutenzione ordinaria e restauro (Art. 10.1 commi 4 e 4.1 e Art. 10.1.1 delle presenti N.T.A.). Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti al nulla-osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico.
 - altri edifici: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.). E' privilegiata la destinazione per servizi di supporto alle attività culturali.

Art. 38.19- UTOE 6 - AT.19 - Area Sportiva Lago Lillo

- 1 - L'area **AT.19** situata lungo il Rio della Canaiola, è evidenziata nella Tav. C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Comprende al suo interno:
 - **Ats** - Area per attività sportive destinata al rafforzamento delle attrezzature esistenti per la pesca sportiva.
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.2 comma 11 b) delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - per l'edificio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.). E' privilegiata la destinazione per attrezzature di supporto all'attività sportiva (custodia - informazioni - servizi - ristoro).
[E' consentita la destinazione commerciale fino all'80% della SUL esistente.](#)
[\(Osservazione 96\)](#)
 - è consentita la realizzazione di:
 - strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.) in legno per attrezzature di supporto alla pesca sportiva (spogliatoi - servizi - deposito materiali) SUL max mq. 150, H max ml. 3,50;
 - sedute in legno per spettatori delle gare di pesca;
 - dovrà essere prevista una adeguata area di parcheggio in prossimità della via Arrendevole - lato sud-est del lago.
- 3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **AT.19** contenere la dimostrazione di impatto paesistico e l'assenza di elementi di pregio naturalistico.

Art. 39 - Aree della ricettività extraurbana (RTe - RTc)

- 1 - In applicazione delle indicazioni del Piano Strutturale (Sistema Funzionale del Turismo - Ambito della ricettività) il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione nel territorio aperto di attrezzature ricettive ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. con le tipologie indicate all'Art. 26.3 comma 4 delle presenti N.T.A.
- 2 - Tali aree, evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 da perimetrazione, retinatura e sigla **RTe** o **RTc** seguite da numero progressivo, sono elencate, con riferimento alla UTOE di appartenenza, all'Art. 26.3 delle presenti N.T.A.
- 3 - Gli Articoli che seguono (da Art. 39.1 ad Art. 39.7) definiscono e disciplinano gli interventi ammessi nelle singole aree e nelle loro pertinenze esterne per le quali valgono rispettivamente le disposizioni generali degli Artt. 26.3, 26.4.1 e 26.5 delle presenti N.T.A.
- 4 - Tutti gli interventi indicati all'Art. 25 comma 11 delle presenti N.T.A. sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

Art. 39.1 - UTOE 2 - RTe.1 Villa Poggio Secco

- 1 - L'area **RTe.1** comprende l'area **RT** e l'area di pertinenza collegata **Pvb** come evidenziata nella Tavola C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Valgono le disposizioni degli Art. 26.3 comma 5 e Art. e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.);
 - *destinazioni d'uso*: albergo, residence, residenze turistico alberghiere;
 - i posti letto non potranno superare n. 19.
- 3 - **Pertinenze esterne**:
 - **Pvb** - valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 delle presenti N.T.A. Dovrà essere prevista un'area di parcheggio adeguata alla capacità ricettiva da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 26.5 comma 5 c) delle presenti N.T.A.
- 4 - L'area ricade all'interno delle "Aree a rischio archeologico" come evidenziate dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato per le quali valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 5 - La progettazione degli interventi dovrà interessare l'intera area **RTe.1**.

Art. 39.2 - UTOE 3 - RTe.2 Area alberghiera Villa Medicea

- 1 - L'area **RTe.2** comprende l'area **Rt** e l'area di pertinenza collegata **Pvb** come evidenziato nella Tavola C "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
L'area ricade all'interno dell'ANPIL Artimino per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.
Il complesso della Villa Medicea di Artimino è stato inserito dall'UNESCO nella lista dei "Patrimoni dell'Umanità".
- 2 - L'intera area **RTe.2** ricade all'interno dell'"Area a rischio archeologico" come individuata dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato. Parte della stessa area ricade all'interno dell'area di vincolo archeologico, come individuata dalla Tavola QC24 "Vincoli" del presente Regolamento Urbanistico.
Valgono le disposizioni dell'Art. 21.1 delle presenti N.T.A.
- 3 - Sono presenti nell'area i seguenti edifici vincolati ex D. Lgs. 42/2004:
 - Villa Medicea;
 - Paggeria.
 Sono inoltre presenti annessi colonici.
- 4 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.3 comma 5 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - Villa Medicea e Paggeria: manutenzione ordinaria e restauro (Art. 10.1 comma 4.1 e Art. 10.1.1). Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti al nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Demoetnoantropologico;
 - annessi: fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 comma 2). Unicamente finalizzato alla realizzazione di nuovi posti letto è consentito un ampliamento pari al 20% del volume esistente;

- *destinazioni d'uso*:
- Villa Medicea: attrezzature culturali e connesse all'attività turistico ricettiva;
- Paggeria: Albergo e attrezzature di ristoro;
- annessi: Albergo, residence, residenze turistiche alberghiere;
- i posti letto complessivi non potranno superare n. 100.

5 - **Aree di pertinenza**

- **Pvb** - valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 con l'esclusione del punto a). Sono confermate le aree di parcheggio esistenti.

Art. 39.3 - UTOE 5 - RTe.3 Fattoria La Serra

- 1 - L'area **RTe.3** comprende l'area **RT** e le aree di pertinenza collegate **Pvb** come evidenziato nella Tavola D "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Gli edifici esistenti sono in parte inseriti nel patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.3 comma 5 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1);
 - *destinazioni d'uso*: albergo, residence, residenze turistico alberghiere, agriturismo;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 30;
 - è consentita la conservazione delle destinazioni residenziali ove già presenti al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico per le quali valgono le disposizioni degli Artt. 25.5, 25.6 delle presenti N.T.A.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 delle presenti N.T.A.
Dovrà essere prevista un'area di parcheggio adeguata alla capacità ricettiva da realizzare secondo le indicazioni dell'Art. 26.5 comma 5 c) delle presenti N.T.A.

~~Art. 39.4 - UTOE 5 - RTe.4 Villa Pietranera~~

- ~~1 - L'area **RTe.4** comprende le aree **RT** e l'area di pertinenza collegata **Pvb** come evidenziata nella Tavola A "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.~~
- ~~2 - Sono presenti nell'area n° 2 edifici di recente costruzione.~~
- ~~3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.3 comma 5 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

 - ~~- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 comma 2);~~
 - ~~- *destinazioni d'uso*: albergo, residence, residenze turistico alberghiere, somministrazione alimenti e bevande;~~
 - ~~- i posti letto complessivi non potranno superare n. 20.~~~~
- ~~3 - **Aree di pertinenza**
 - ~~- **Pvb** - valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 delle presenti N.T.A.~~
(Osservazione 7)~~

Art. 39.5 - UTOE 6 - RTe.5 Complesso turistico Pietramarina

- 1 - L'area **RTe.5** comprende l'area **RT** e l'area di pertinenza collegata **Pvb** come evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
L'area ricade all'interno dell'ANPIL Pietramarina per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.
- 2 - Il complesso turistico è costituito da alcuni edifici destinati a case vacanza e attrezzature ricreative (piscina).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.3 comma 5 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 comma 2);
 - unicamente per attrezzature di ricettività è ammessa nuova edificazione con i seguenti dati urbanistici:
SUL max mq. 650

Sc max mq. 400

H max ml. 6,50

La nuova edificazione eventualmente articolata in più nuclei dovrà essere situata in modo da realizzare uno spazio aperto comune con gli edifici esistenti;

- *destinazioni d'uso*: albergo, residence, residenze turistico alberghiere;
- i posti letto complessivi non potranno superare n. 40.

4 - **Aree di pertinenza**

- **Pvb** - valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 delle presenti N.T.A.

5 - Gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano di Recupero esteso all'intera area **RTe.5**.

Art. 39.6 - UTOE 6 - RTc.1 Campeggio lago Molinaccio

1 - L'area **RTc.1** situata nelle immediate adiacenze dell'area sportiva Lago Molinaccio è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

2 - E' destinata alla realizzazione di campeggio per sole tende. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.3 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- le piazzole della dimensione adeguata alla categoria dell'esercizio dovranno essere realizzate su terrazzamenti con muri di contenimento rivestiti in pietra o raccordati con scarpe erbose;
- i parcheggi saranno preferibilmente alberati, dimensionati per un minimo di 1 posto auto per piazzola, maggiorati di una percentuale non inferiore al 20% del totale per ospiti e ubicati nelle vicinanze dell'accesso al campeggio;
- dovranno essere previste aree libere di uso comune comprensive di un'area destinata al gioco dei bambini per una superficie complessiva non inferiore al 15% della superficie del campeggio;
- è ammessa la realizzazione di una piscina di superficie max mq. 200 e rivestimento interno di colore chiaro in sintonia con il paesaggio;
- le attrezzature di supporto (accettazione - servizi igienico-sanitari - bar - spaccio) adeguate alla categoria dell'esercizio secondo i requisiti indicati dalle vigenti normative regionali, dovranno essere realizzate in legno con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.).

3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **RTc.1** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico

Art. 39.7 - UTOE 6 - RTc.2 Campeggio S. Giusto

1 - L'area **RTc.2** situata in località Pietramarina nei pressi della Chiesa di S. Giusto è evidenziata nella Tavola B "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

L'area ricade all'interno dell'ANPIL Pietramarina per la quale valgono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso.

2 - E' destinata al potenziamento del campeggio esistente mediante la realizzazione di nuove piazzole della dimensione adeguata alla categoria dell'esercizio.

Valgono le disposizioni dell'Art. 26.3 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- i parcheggi saranno preferibilmente alberati, dimensionati per un minimo di 1 posto auto per piazzola, maggiorati di una percentuale non inferiore al 20% del totale per ospiti e ubicati nelle vicinanze dell'accesso al campeggio;
- dovranno essere previste aree libere di uso comune comprensive di un'area destinata al gioco dei bambini per una superficie complessiva non inferiore al 15% della superficie del campeggio;
- è ammessa la realizzazione di una piscina di superficie max mq. 200 e rivestimento interno di colore chiaro in sintonia con il paesaggio;
- le attrezzature di supporto (accettazione - servizi igienico sanitari - bar - spaccio) adeguate alla categoria dell'esercizio secondo i requisiti indicati dalle vigenti normative regionali, dovranno essere realizzate in legno con strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.).

3 - La progettazione degli interventi, che saranno realizzati per intervento diretto, dovrà interessare l'intera area **RTc.2** e contenere la dimostrazione di impatto paesistico.

Art. 39.8 – UTOE 5 – RTc.3 Campeggio Lago Castagnati

1 - L'area **RTc.3** situata sulla sponda Ovest del Lago Castagnati è evidenziata nella Tav. A "Usi e modalità di intervento – Il Territorio Aperto" in scala 1:5.000.

- 2 - E' destinata alla realizzazione di campeggio in strutture leggere con basamento in legno ancorato a terra e copertura amovibile per complessive n. 10 unità, di superficie utile non superiore a mq. 50, h max ml. 2,50 e dotate di servizi indipendenti.(Contributo Regione)
Valgono le disposizioni dell'Art. 26.3 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - attrezzature di supporto consistenti in custodia, reception, bar, servizi e deposito per una SUL massima complessiva non superiore a mq. 150, h max ml. ~~2,50~~3.00, realizzate in strutture leggere (Art. 22 delle presenti N.T.A.);(Osservazione 71)
 - parcheggi dimensionati per un minimo di 1 posto auto ogni 2 posti letto maggiorati di una percentuale non inferiore al 20% del totale per ospiti e ubicati nelle vicinanze degli accessi meccanizzati al campeggio;
 - dovranno essere previste aree aperte di uso comune, spazi attrezzati per gioco bambini, attività sportive libere e relax;
 - per il trattamento dei reflui civili valgono le disposizioni del Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche (o ad esse assimilate) recapitanti al di fuori della pubblica fognatura DCC n.41 del 30/09/2004.
- 3 - Per l'area totalmente ricadente in zona boscata si applicano le disposizioni della L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione e della "Disciplina dei beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015 Art. 12).
- 4 - Per la parte di area ricadente all'interno del perimetro dei territori contermini ai laghi come definiti dal Dlgs. 42/2004 valgono le disposizioni dell'Art. 7 della suddetta "Disciplina dei beni paesaggistici".
- 5 - La progettazione degli interventi che saranno realizzati con Piano Attuativo dovrà interessare l'intera area **RTc.3** ~~e contenere la dimostrazione di impatto paesistico~~ nell'ambito del quale dovranno essere verificate:
 - la coerenza con i caratteri morfologici e paesaggistici prevalenti nell'area;
 - la permeabilità visiva verso il lago;
 - l'utilizzo di fonti rinnovabili per il fabbisogno energetico. (Contributo Regione).

Art. 40 - Capisaldi turistici (CT)

- 1 - In applicazione delle indicazioni del Piano Strutturale (Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo) il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di un sistema di "Capisaldi turistici" a supporto della formazione di una rete di ospitalità diffusa nel territorio aperto e di una offerta articolata e diversificata di servizi turistici.
- 2 - I Capisaldi, evidenziati nelle Tavole "Usi e modalità di intervento- Il territorio aperto" in scala 1:5.000 da perimetrazione e sigla **CT** seguita da numero progressivo, sono elencati, con riferimento all'UTOE di appartenenza, all'Art. 26.4 delle presenti N.T.A.
- 3 - Gli Articoli che seguono (da Art. 40.1 ad Art. 40.14) definiscono e disciplinano gli interventi ammessi nei singoli Capisaldi per i quali, salvo diversa specifica indicazione, valgono le disposizioni generali degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A.
- 4 - Tutti gli interventi indicati all'Art. 25 comma 11 delle presenti N.T.A. sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

Art. 40.1 - UTOE 2 - CT.1 Fattoria La Calavria

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.1** sono collegate le aree di pertinenza **Pva - Pvb** come evidenziate nella Tav. C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - E' presente nell'area un complesso di grande dimensione costituito da Villa e attrezzature di fattoria ad essa connesse. L'impianto storico e i caratteri architettonici appaiono sostanzialmente conservati salvo rifacimenti post bellici sul fronte orientale. Inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 comma 2 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - *destinazione d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 40.
- 4 - **Aree di pertinenza**

- **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A. Dovranno essere conservati l'impianto e i caratteri architettonici e vegetazionali del giardino storico inserito nella "Carta degli elementi di rilevanza naturalistica e giardini storici" del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A con la seguente specificazione: a servizio della attività del Caposaldo potrà essere realizzata una piscina nell'area Pvb situata a sud est del fabbricato con le specifiche di cui al comma 5 a) dello stesso articolo 26.5.
- 5 - L'area **CT.1** e le pertinenze collegate **Pva - Pvb** ricadono all'interno delle "aree a rischio archeologico" come evidenziate dalla Carta Archeologica della Provincia di Prato per le quali valgono le disposizioni dell'Art. 21.1

Art. 40.2 - UTOE 2 - CT.2 Villa Il Granduca - Cervieta

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.2**, è collegata l'area di pertinenza **Pvb** come evidenziata nella Tav. C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Sono presenti nell'area:
 - un fabbricato (ex casa colonica) recentemente ristrutturato i cui caratteri architettonici risultano sostanzialmente ben conservati;
 - un fabbricato ex annesso colonico.
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - per gli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 ad esclusione del punto d) delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - unicamente per attività ricettive (realizzazione di nuovi posti letto) è consentito, nella parte nord dell'area **CT.2**, un intervento di nuova edificazione con i seguenti dati urbanistici e prescrizioni:
SUL max mq. 450
Sc max mq. 300
H max ml. 6.50
Il nuovo edificio dovrà essere localizzato in prossimità della piscina esistente, adeguarsi alla morfologia del terreno minimizzando l'impatto visivo con il complesso ex colonico anche mediante schermature verdi. I caratteri architettonici dovranno evitare soluzioni imitative delle preesistenze;
 - unicamente per servizi e attrezzature accessorie e di supporto alla attività ricettiva (sala convegni - fitness) è consentita la realizzazione di strutture interrato con le seguenti specificazioni:
 - volume interrato max mc. 1.500
 - altezza interna netta max ml. 4,00
 - le strutture dovranno essere localizzate nella parte Est dell'area CT.2 con coperture verdi e terrazze per adeguarsi alla morfologia del terreno;
 - si dovranno adottare sistemi di minimo impatto visivo e adeguati al contesto architettonico per la prese d'aria e luce;
 - è consentito inoltre la sostituzione della tensostruttura e delle superfetazioni addossate ai lati dell'edificio principale, a parità di superficie coperta con struttura leggera (Art. 22 comma 1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico) realizzata con materiali compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio e con il paesaggio.

L'intervento è subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso all'intera area **CT.2** e all'area **Pvb** collegata;

 - *destinazione d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 40.

4 - **Aree di pertinenza**

- **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.3 - UTOE 3 - CT.3 Il Vivaio (Villa Vittoria)

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.3**, situato all'interno dell'ANPIL "Artimino" (per la quale valgono le indicazioni dello specifico Regolamento d'uso), sono collegate le aree di pertinenza **Pva - Pvb** come evidenziate nella Tav. D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

- 2 - Situato su podio bastionato il complesso, di grande dimensione, è costituito dall'edificio principale e da ex annessi colonici disposti attorno ad uno spazio aperto centrale con piscina. Recenti ristrutturazioni e ampliamenti ne hanno compromesso i caratteri originari. Completano il complesso altri annessi separati.
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - Edificio principale: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.);
 - Ex annessi colonici fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.);
 - *destinazione d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 50.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A. Dovrà essere conservato l'assetto boscato;
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.4 - UTOE 3 - CT.4 Poggilarca

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.4** situato all'interno dell'ANPIL "Artimino" (per la quale valgono le indicazioni dello specifico Regolamento d'uso) è collegata l'area di pertinenza **Pvb** come evidenziata nella Tav. D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Nell'area è presente un complesso colonico articolato, di grande dimensione sorto su un'antica "Casa da Signore" che conserva i caratteri originari dell'impianto. E' inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale, classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 con esclusione del punto d) e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - *destinazione d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 40.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A. L'eventuale piscina dovrà essere realizzata nell'area Pvb a sud del fabbricato.

Art. 40.5 - UTOE 4 - CT.5 Fattoria di Capezzana

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.5** che comprende la Villa di Capezzana con la Casa Fattoria ad essa connessa, le attrezzature di Fattoria (cantine, tinaia, frantoio, residenze dipendenti, uffici) sono collegate le aree di pertinenza **Pva - Pvb** come evidenziate nella Tav. A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - La Villa, di origine cinquecentesca e i locali fattoria di origine settecentesca trasformati nel secolo scorso dall'Arch. Michelucci, presentano caratteri ben conservati e un buono stato di manutenzione.
Il complesso Villa - Casa Fattoria - Tinaia è inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*
 - Villa, Casa Fattoria e Tinaia: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7. Dovranno essere conservati i caratteri e gli elementi di decoro della corte su cui prospetta la Villa;
 - locali Fattoria - uffici - residenza dipendenti: fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1);
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 42.
- 4 - **Aree di pertinenza**

- **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A. Dovranno essere conservati l'impianto e i caratteri vegetazionali del giardino storico inserito nella "Carta degli elementi di rilevanza naturalistica e giardini storici" del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
- **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 (con esclusione del punto a) e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.6 - UTOE 4 - CT.6 Fattoria di Bacchereto

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.6** che comprende la Villa Banci con le attrezzature di fattoria ad essa connesse e ex annessi, sono collegate le aree di pertinenza **Pva - Pvb** come evidenziate nella Tav. A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Il complesso, di origine cinquecentesca evidenzia ristrutturazioni tardo ottocentesche. E' inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - Villa e locali Fattoria: fino risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - Ex annessi: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 ad esclusione del punto d);
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 50.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A. Dovranno essere conservati l'impianto e i caratteri vegetazionali del giardino storico inserito nella "Carta degli elementi di rilevanza naturalistica e giardini storici" del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.7 - UTOE 5 - CT.7 Castelvecchio

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.7** è collegata l'area di pertinenza **Pvb** come evidenziato nella Tav. A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - E' presente nell'area un piccolo nucleo di origine medioevale costituito da un edificio principale e fabbricati ex colonici che hanno subito nel tempo interventi di ristrutturazione. Inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Gli interventi ricadenti nella parte di area oggetto del Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con DCC n. 30/2006 sono definiti e disciplinati nell'ambito dello stesso Piano Attuativo. Non potranno essere superati i posti letto attribuiti dal Piano Strutturale (n. 40).
- 4 - Unicamente per servizi e attrezzature accessorie e di supporto alla attività ricettiva (sala convegni - fitness) è consentita la realizzazione di strutture interrato con le seguenti specificazioni:
 - volume interrato max mc. 2.000
 - altezza interna netta max ml. 4,00
 - le strutture dovranno essere localizzate nella parte Nord dell'area CT.7 con coperture verdi e terrazze per adeguarsi alla morfologia del terreno;
 - si dovranno adottare sistemi di minimo impatto visivo e adeguati al contesto architettonico per la prese d'aria e luce;
 - l'intervento è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'area **CT.7** e all'area di pertinenza collegata **Pvb**.
- 5 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 con esclusione del punto a) e comma 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.8 - UTOE 5 - CT.8 Il Poggiolo (Villa Bardazzi)

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.8** che comprende la Villa Bardazzi, le attrezzature di fattoria ad essa adiacenti sono collegate le aree di pertinenza **Pva - Pvb** come evidenziate nelle Tav. A e D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

- 2 - Complesso articolato, di grande dimensione costituito da Villa e attrezzature di fattoria, di origine cinquecentesca in buono stato di conservazione e piccola cappella neogotica situata nell'area **Pva**. Inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*
 - Villa e locali Fattoria: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - Cappella: manutenzione ordinaria e restauro (Art. 10.1 comma 4.1 e Art. 10.1.1 comma 2 delle presenti N.T.A.).
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 45.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A. Dovranno essere conservati l'impianto e i caratteri vegetazionali del giardino storico inserito nella "Carta degli elementi di rilevanza naturalistico e giardini storici" del quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A. L'eventuale piscina potrà esser realizzata nell'area Pvb ad est del complesso.

Art. 40.9 - UTOE 5 - CT.9 Villa di Trefiano

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.9** che comprende la Villa di Trefiano sono collegate le aree di pertinenza **Pva - Pvb** come evidenziate nella Tav. D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - La Villa cinquecentesca in unico corpo a tre piani e seminterrato presenta sostanzialmente conservati i caratteri architettonici originari. E' situata su un terrapieno coronato da cipressi. E' inserita nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe b (Allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7. E' consentita la realizzazione di strutture ipogee per attrezzature accessorie all'attività ricettiva (sala convegni e servizi di supporto) con le seguenti specificazioni:
 - volume interrato max mc. 1.200;
 - altezza interna netta max ml. 4,00;
 Le strutture dovranno essere localizzate nella parte Nord dell'area **CT.9** a valle della Villa con coperture verdi e terrazze per adeguarsi alla morfologia del terreno;
 - si dovranno adottare sistemi di minimo impatto visivo per le prese di aria e luce;
 - unicamente per attività ricettive (realizzazione di nuovi posti letto) è consentito, nella parte nord dell'area **CT.9** un intervento di nuova edificazione con i seguenti dati urbanistici e prescrizioni:
 - SUL max mq. 300
 - H max ml. 3,50
 L'edificio dovrà adeguarsi alla morfologia del terreno. I caratteri architettonici, i materiali di finitura, la sistemazione degli spazi esterni dovranno risultare coerenti con il contesto paesistico e creare il minimo impatto visivo rispetto alla Villa;
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 35.
 Gli interventi sono subordinati alla redazione di Progetto Unitario Convenzionato (Art. 7.1 delle presenti N.T.A.) esteso all'intera area **CT.9** e all'area **Pvb** collegata.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pva** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 4 e 7 delle presenti N.T.A. Dovrà essere conservata l'area boscata che sottolinea il terrapieno su cui sorge la Villa. Dovranno essere conservati gli elementi di decoro e le alberature dello spazio su cui prospetta la villa;
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 comma 5 (ad esclusione del punto a) e comma 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.10- UTOE 5 - CT.10 Villa Fuccioli

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.10** è collegata l'area di pertinenza **Pvb** come evidenziata nella Tav. D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Villa: edificio di grande dimensione, di origine settecentesca trasformato da interventi ottocenteschi e più recenti. E' inserita nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato B alle presenti N.T.A.)
A fianco è presente un piccolo oratorio realizzato nel 1720.
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - Edificio principale (classe c): fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1, comma 2.3 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - Annessi al corpo principale: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 3, comma 2.3 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7. Si sottolinea che per adeguamento alla L. 98/2013 (Art. 3, comma 1, lett. d) è stato eliminato il vincolo della sagoma come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria edilizia della ristrutturazione edilizia;
 - Oratorio: manutenzione ordinaria e restauro (Art. 10.1 comma 4.1 e Art. 10.1.1 comma 2 delle presenti N.T.A.);
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 35.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A. L'eventuale piscina potrà esser realizzata nell'area Pvb ad ovest della Villa.

Art. 40.11- UTOE 5 - CT.11 La Cantina - Villa Verzani

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.11**, che comprende i due nuclei de La Cantina e Villa Verzani, sono collegate le aree di pertinenza **Pvb** e **Pvb.1** come evidenziate nella Tav. A "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - La Cantina: edificio ex colonico articolato, di grande dimensione, in parte recentemente restaurato. E' inserito nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.).
Villa Verzani: edificio di vecchio impianto recentemente restaurato. E' inserita nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato B alle presenti N.T.A.). Annessi ex colonici di Villa Verzani recentemente restaurati.
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - per tutti gli edifici: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n° 40.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A. Ove esistenti dovranno essere mantenuti gli impianti di oliveto e le alberature a filare lungo i fossati;
 - **Pvb.1** - In funzione di connessione tra i due poli del Caposaldo (Villa Verzani e La Cantina) è consentita la realizzazione di un parco attrezzato con giochi per ragazzi, campi aperti per attività sportive libere, zone di relax con pergolati in legno, attrezzature per barbecue.
La progettazione dell'intervento dovrà tenere conto della morfologia del terreno e della necessità di limitare al minimo i movimenti di terra.

Art. 40.12- UTOE 5 - CT.12 Rigoccioli

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.12** sono collegate le aree di pertinenza **Pvb** come evidenziate nella Tav. B "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Tenendo conto che le attività dell'azienda agricola in campo sociale, didattico e della formazione rappresentano un elemento rilevante per lo sviluppo della cultura agricola nel territorio, il Regolamento Urbanistico attribuisce al **CT.12** un ruolo prevalente di supporto all'agricoltura intesa quale cardine dell'offerta turistica.
- 3 - Il complesso è costituito dalla ex casa colonica e ex annessi agricoli.

- 4 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4, ad esclusione del comma 6 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.);
 - *destinazioni d'uso*: residence; attività culturali, didattiche, di formazione e recupero sociale; attività commerciali legate alla vendita dei prodotti locali;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 49.
- 5 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 (ad esclusione del punto a) e 7 delle presenti N.T.A. E' consentita la realizzazione di serre permanenti.

Art. 40.13- UTOE 5 - CT.13 Il Casino (La Borriana)

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.13** che comprende fabbricati ex colonici, un ex annesso e il fabbricato incompleto delle ex stalle, è collegata l'area di pertinenza **Pvb** come evidenziata nella Tav. C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Gli edifici ex colonici sono inseriti nel patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (allegato A alle presenti N.T.A.).
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*:
 - edifici colonici di cui al comma 2 del presente Articolo: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 ad esclusione del punto d) delle presenti N.T.A.);
 - ex annesso (individuato al Catasto Terreni foglio 34 part. 118) fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A.):
 - finalizzato al miglioramento delle attrezzature di ristorazione, in sostituzione delle strutture precarie esistenti è consentito un ampliamento (SUL max mq. 200, H max ml. 3.50) da realizzare in aderenza alla facciata principale e in coerenza con i caratteri architettonici dell'edificio;
 - è consentito inoltre l'ampliamento della attuale zona cucina e servizi per una SUL max di mq. 70;
 - edificio ex stalle: per attrezzature ricettive e complementari alla ricettività (ad esempio: centro benessere) è consentito il completamento della struttura esistente per una SUL max complessiva di mq. 1.000 e H max ml. 6.50;
 - unicamente per servizi e attrezzature accessorie e di supporto alla attività ricettiva (Sala convegni) è consentita la realizzazione di strutture interrato o seminterrate con le seguenti specificazioni:
 - volume interrato max mc.1.200;
 - altezza interna netta max ml. 4,00;
 - le strutture dovranno essere localizzate in adiacenza del complesso ex stalle con coperture verdi e terrazze per adeguarsi alla morfologia del terreno;
 - si dovranno adottare sistemi di minimo impatto visivo e adeguati al contesto architettonico per le prese d'aria e di luce;
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 35;
 - l'intervento è subordinato alla redazione di Piano di Recupero di iniziativa privata esteso all'area **CT.13** e all' area di pertinenza **Pvb**.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.13.1- UTOE 5 - CT.15 Fuccioli II°

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.15** è collegata l'area di pertinenza **Pvb** come evidenziata nella Tav. D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Sono presenti nell'area:
 - un fabbricato (ex casa colonica) recentemente ristrutturato i cui caratteri architettonici risultano sostanzialmente conservati;
 - un fabbricato ex annesso colonico.
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- *categorie* di intervento
- edificio ex colonico: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 ad esclusione del punto d) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
- ex annesso colonico: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2 e Art. 10.2.1). L'ampliamento fino al 20% del volume esistente è consentito unicamente per attività ricettive (realizzazione di nuovi posti letto);
- unicamente per attività ricettive (realizzazione di nuovi posti letto) è consentito nell'area **CT.15** un intervento di nuova edificazione con i seguenti dati urbanistici e prescrizioni:
 - SUL max mq. 350
 - Sc max mq. 200
 - H max ml. 6,50
 - l'edificio dovrà adeguarsi alla morfologia del terreno, minimizzare l'impatto visivo rispetto al complesso esistente (anche mediante l'uso di materiali e colori coerenti) e al contesto paesaggistico. L'intervento è subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso all'intera area **CT.15** e all'area **Pvb** collegata;
- *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
- i posti letto complessivi non potranno superare n. 20.

4 - Aree di pertinenza

- **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5, 6 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 40.14- UTOE 6 - CT.14 Fattoria Le Ginestre

- 1 - All'area del Caposaldo **CT.14** che comprende gli edifici che costituivano il nucleo centrale della "Fattoria granducale Le Ginestre" sono collegate le aree di pertinenza **Pvb** come evidenziata nella Tav. B "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
- 2 - Sono presenti nell'area: Villa e annessi adiacenti di origine cinquecentesca recentemente restaurati. Sono inseriti nel patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale - classe c (Allegato A alle presenti N.T.A.):
 - altri annessi in parte ristrutturati;
 - edifici residenziali;
 - Oratorio di S. Francesco restaurato nel 700.
- 3 - Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
 - *categorie di intervento*
 - Villa e annessi adiacenti: fino al risanamento conservativo (Art. 10.1 comma 4.2 e Art. 10.1.1 comma 2 delle presenti N.T.A.);
 - Annessi separati ed edifici residenziali: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
 - Oratorio S. Francesco: manutenzione ordinaria e restauro (Art. 10.1 comma 4.1 delle presenti N.T.A.);
 - *destinazioni d'uso*: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
 - i posti letto complessivi non potranno superare n. 50.
- 4 - **Aree di pertinenza**
 - **Pvb** - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A. Eventuale piscina e/o piccoli impianti sportivi a servizio delle attrezzature ricettive sono consentiti nell'area **Pvb** situata a sud dei fabbricati.

Art. 41 - Aree di pertinenza negli ambiti delle aree della Ricettività e dei Capisaldi (Pv)

- 1 - Sono definite all'Art. 26.5 delle presenti N.T.A. che ne indica l'articolazione interna e ne detta le regole generali per gli interventi.
- 2 - Regole specifiche sono indicate all'interno degli Articoli relativi alle singole aree della Ricettività e ai singoli Capisaldi ai quali le aree **Pv** sono collegate.

Art. 42 - Aree per Impianti tecnologici (AI)

- 1 - Sono definite all'Art. 26.6 delle presenti N.T.A. che ne detta le regole generali per gli interventi.
- 2 - **Impianti di fitodepurazione**
Sono costituiti da sistemi di letti impermeabili a flusso sub-superficiale orizzontale con substrato di ghiaia, sabbia e terreno vegetato e macrofite emergenti radicate, ai quali confluiscono reflui civili di abitati privi di impianti di depuratori secondari.

- 3 - Il Regolamento Urbanistico evidenzia i seguenti impianti:
- *Al.1 - Impianto di Comeana*
Costituito da vasca di circa mq. 10.000 per il trattamento dei reflui civili dell'abitato di Comeana che attualmente conferiscono nell'Ombrone;
 - *Al.2 - Impianto di Bacchereto*
Costituito da vasca di circa mq. 2.000 per il trattamento dei reflui civili dell'abitato di Bacchereto che attualmente conferiscono in fossi e borri con scarso deflusso naturale. Area di rispetto e operativa di circa ml. 20;
 - *Al.3 - Impianto di Carmignano - La Serra*
Costituito da vasca di circa mq. 9.000 per il trattamento dei reflui civili degli abitati di Carmignano e La Serra che attualmente conferiscono nel Rio Elzana. Area di rispetto e operativa di circa ml. 30.

Art. 42.1 - Opere di regimazione idraulica

- 1 - Aree destinate alla realizzazione di opere di regimazione idraulica. Valgono le disposizioni dell'Art. 26.6.1 delle presenti N.T.A.

Art. 43 - Aree per servizi di interesse generale (S)

- 1 - Sono definite dall'Art. 26.7 delle presenti N.T.A. che ne detta le regole generali per gli interventi.

- 2 - Il Regolamento Urbanistico evidenzia:

- **S.1-** Residenza Sanitaria Assistita (RSA) in località Pinone (Montalbano).

Realizzazione di una attrezzatura socio-sanitaria (RSA) per un massimo di n. 70 posti letto mediante interventi di ampliamento del fabbricato esistente e nuova edificazione con i seguenti dati urbanistici e prescrizioni:

- volume complessivo mc. 11.500

- Sc max mq. 1.405

- H max ml. 10,40

- l'intervento dovrà risultare rispettoso nelle forme architettoniche e nei materiali dei caratteri paesistici e ambientali dell'area;

- per l'assetto del verde dovrà essere presentato un idoneo progetto comprensivo del censimento delle specie esistenti (i nuovi impianti dovranno essere di specie autoctone o comunque omogenee con quelle esistenti);

- realizzazione di vasche per recupero acque meteoriche della capienza complessiva di 20.000 litri;

- per lo smaltimento reflui sarà privilegiato il trattamento di fitodepurazione;

- l'intervento è subordinato a Piano di Recupero di iniziativa privata esteso all'intera area **S.1**.

- 2.1 - Ospitalità gatti in località Le Case (Tav. B)

- **S.2-** Realizzazione di una struttura di ospitalità per max n. 30 gatti corredata dalle attrezzature di supporto.

Dovrà essere realizzata con le prescrizioni che saranno fornite dalla ASL competente.

Sarà costituita da struttura in legno e/o metallo con copertura in materiali compatibili con il contesto atta ad ospitare i box per un corretto utilizzo sia estivo che invernale;

Dovrà essere dotata di energia elettrica anche attraverso eventuale utilizzo di fonti rinnovabili, acqua corrente potabile e impianto di smaltimento reflui per il quale sarà privilegiato il trattamento di fitodepurazione.

Le attrezzature di supporto (ufficio, servizi e spogliatoi personale, guardiana, depositi cibo e medicinali, ambulatorio visite veterinarie e primo intervento) in misura adeguata ad una capienza max di n. 30 gatti per una SUL complessiva di mq. 150, H max ml. 3,50, dovranno essere realizzate in strutture leggere (Art. 22 comma 1 delle presenti N.T.A.), garantendo il minimo impatto sul paesaggio e il rispetto nelle forme e nell'uso di materiali dei caratteri paesistici dell'area.

Almeno n. 5 posti dovranno essere destinati a ricovero randagi.

TITOLO 9 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO

Art. 44 - Generalità

- 1 - Ai sensi dell'Art. 3 comma 5 delle N.T.A. del Piano Strutturale lo studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico ridefinisce le caratteristiche di pericolosità del territorio secondo le direttive del nuovo Regolamento di attuazione dell'Art. 62 della L.R. n. 1/05 (DPGR. n. 53/R/11) [sostituita dalla L.R.65/2014, della L.R. 41/2018 e del P.G.R.A dell'Autorità distrettuale Appennino Settentrionale\(D.P.C.M. 27 ottobre 2016\).](#)
~~In particolare ridefinisce la pericolosità geologica, idraulica e sismica sulla base degli aggiornamenti delle cartografie del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, dello studio di Microzonazione Sismica e del nuovo P.A.I. dell'Ombrone Pistoiese-Bisenzio.~~
- 2 - Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico, si farà riferimento alla carta delle aree a pericolosità geologica (Tav. SG 07), ~~alla carta delle aree a pericolosità idraulica (Tav. SG 08),~~ alla carta delle aree con problematiche idrogeologiche (Tav. SG 10), alle carte delle MOPS (Tavv. MS 01/04) ~~ed alla cartografia del P.A.I. sintetizzata nella carta del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (Tav. SG 06).~~, e per la determinazione della fattibilità idraulica si farà riferimento alla pericolosità idraulica derivata dalla cartografia "pericolosità da alluvione fluviale" del P.G.R.A. prodotto dall'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale, con le modalità individuate nella relazione "aggiornamento del supporto geologico idraulico" Novembre 2020. Per individuare le aree con limitazioni derivanti dal P.A.I. relativamente alle pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante si fa diretto riferimento alla cartografia relativa prodotta dall'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale e alle relative norme di attuazione.
- 3 - Tali elaborati individuano le problematiche fisiche rispetto alle quali ciascun nuovo intervento dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti.

Art. 44.1 - Prevenzione del rischio geologico idraulico e sismico

- 1 - La "Carta delle aree a pericolosità geologica" (Tav. SG 07), ~~la "Carta delle aree a pericolosità idraulica" (Tav. SG 08),~~ la "pericolosità da alluvione fluviale" individuabile nel P.G.R.A., la "Carta delle aree con problematiche idrogeologiche" (Tav. SG 10), ~~la "Carta del Piano stralcio Assetto Idrogeologico" (Tav. SG 06),~~ la "pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante" individuabile nel P.A.I. e le carte MOPS (Tavv. MS01/02/03/04) contengono la valutazione, per aree omogenee, del grado di pericolosità del territorio, relativamente alle cause che la determinano, secondo quanto indicato dal DPGR. n. 53/R/11, dal P.I.T. (DCR. n. 72/07), dal P.T.C. della Provincia di Prato, ~~e dalla normativa dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (DPCM 6 maggio 2005),~~ dalla L.R. 41/2018 e dalla normativa dell'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale, con le modalità riportate nella relazione "aggiornamento del supporto geologico idraulico" Novembre 2020. La "Carta delle opere di regimazione idraulica" (Tav. SG 09) costituisce, invece, il riferimento per l'ubicazione delle opere di regimazione idraulica finalizzate alla riduzione del rischio idraulico con l'individuazione delle relative aree da salvaguardare per permetterne la realizzazione.
 Tutti gli interventi di trasformazione e di variazione d'uso del suolo potranno essere attuati tenendo conto delle limitazioni imposte dalle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio che sono state articolate [come di seguito riportato](#).
- 2 - **La pericolosità geologica (Tav. SG 07)**
 La "Carta delle aree a pericolosità geologica" individua zone omogenee del territorio all'interno delle quali si evidenziano i fattori geologici e geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico.
 Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo e del suo uso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:
 - *Pericolosità geologica bassa (G.1):* aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi;
 - *Pericolosità geologica media (G.2):* aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;

- *Pericolosità geologica elevata (G.3)*: aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;
- *Pericolosità geologica molto elevata (G.4)*: aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza, aree interessate da fenomeni di soliflusso.

3 - **La pericolosità idraulica (Tav. SG-08)**

~~La "Carta delle aree a pericolosità idraulica" individua zone omogenee del territorio soggette ad allagamenti per eventi di piena con diversi tempi di ritorno sulla base dei dati forniti dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno che ha modificato le perimetrazioni di pericolosità originarie (Decreto del Segretario Generale n. 26 del 11/04/13) per il Bacino del Fiume Ombrone Pistoiese con una recente revisione degli studi di dettaglio. Qualsiasi intervento ammesso dal Regolamento Urbanistico che possa prevedere un nuovo impegno di suolo e/o la significativa trasformazione dello stesso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche idrauliche individuate all'interno di ciascuna area secondo la seguente classificazione:~~

- ~~- *Pericolosità idraulica bassa (I.1)*: aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: non vi sono notizie storiche di inondazioni; sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda;~~
- ~~- *Pericolosità idraulica media (I.2)*: aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 200 e 500 anni;~~
- ~~- *Pericolosità idraulica elevata (I.3)*: aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni;~~
- ~~- *Pericolosità idraulica molto elevata (classe I.4)*: in questa classe sono comprese le aree interessate da allagamenti, sia dalle acque di transito che di accumulo, per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.~~

Con l'entrata in vigore del P.G.R.A. dell'Autorità distrettuale appennino settentrionale il P.A.I., relativamente agli aspetti idraulici, risulta superato.

Perciò la nuova valutazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 viene eseguita sulla base della modellazione idraulica eseguita per il P.G.R.A., essendo l'attuale, basata sulla modellazione idraulica di P.A.I., ormai superata.

Si deve ricordare che il P.G.R.A. individua le seguenti classi di pericolosità da alluvione fluviale (da "disciplina di piano" – P.G.R.A.):

"Le aree con pericolosità da alluvione fluviale sono rappresentate su tre classi, secondo la seguente gradazione:

- *pericolosità da alluvione elevata (P3)*, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- *pericolosità da alluvione media (P2)*, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- *pericolosità da alluvione bassa (P1)* corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale."

Sul sito dell'Autorità Distrettuale dell'Appennino Settentrionale <http://www.appenninosettentrionale.it/>

sono consultabili le cartografie della pericolosità da alluvione fluviale che individuano le relative aree di pericolosità. Sullo stesso sito sono presenti le carte con i battenti idraulici per eventi con tempo di ritorno 200 anni a cui ci si deve riferire per la sicurezza idraulica.

Quindi raffrontando la classificazione del PGRA rispetto alle alluvioni fluviali con quella per la pericolosità idraulica contenuta nel D.P.R.G. 53/R/2011 si possono considerare le seguenti equivalenze:

Classe di pericolosità da alluvione fluviale P.G.R.A.	Classe di pericolosità idraulica da D.P.G.R. 53/R/2011
--	---

Classe 3	Classe 4
Classe 2	Classe 3
Classe 1	Classe 2
Aree esterne alla pericolosità da alluvione	Classe 1

Non si produce una nuova cartografia relativa alla pericolosità idraulica ma si rimanda direttamente alla cartografia di P.G.R.A. contenuta sul sito dell'Autorità distrettuale dell'appennino settentrionale. Nella relazione "aggiornamento del supporto geologico idraulico" Novembre 2020, vengono illustrate con maggior dettaglio le modalità operative per l'individuazione della pericolosità idraulica.

4 - **La pericolosità sismica locale (Tavv. MS01/02/03/04)**

Nelle carte delle MOPS elaborate sulla base dello studio di Microzonazione Sismica di primo livello si riporta l'articolazione delle classi di pericolosità sismica locale per i principali centri abitati del territorio comunale:

- *Pericolosità sismica locale elevata (S.3):* zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
- *Pericolosità sismica locale media (S.2):* zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
- *Pericolosità sismica locale bassa (S.1):* zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

5 - **Superamento delle condizioni di rischio idraulico**

~~Nella "Carta delle aree a pericolosità idraulica" (Tav. SG 08), si individuano i corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico ai sensi del PIT: torrente Stella (PO2868); torrente Furba; (PO2622); rio di Fornia (PO2622); rio di Montiloni (PO126); torrente Ombrone (PO2728); fosso di Barberoni; (PO2002); rio Collecchio (PO1074); torrente Elzana (PO2584); fiume Arno (PO707).~~ Oltre a quanto indicato per la determinazione delle classi di pericolosità idraulica, ai fini della mitigazione del rischio idraulico nella "Carta delle opere di regimazione idraulica" (Tav. SG 09) si individuano le aree da utilizzare per la realizzazione di opere di regimazione idraulica necessarie al superamento delle problematiche idrauliche esistenti sul territorio comunale.

6 - **Piani di Risanamento Idraulico**

Al fine di coniugare le esigenze di tutela con quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente, si possono individuare comparti edificati, anche in parte entro le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua così come individuate all'Art.21.3 delle presenti norme, con attenzione anche ai corsi d'acqua intubati ed interni ai nuclei insediativi, ove subordinare gli interventi edilizi alla redazione di appositi Piani di Risanamento Idraulico (PRI) riferiti nello scopo alla norma 12 del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

7 - **Piano stralcio Assetto Idrogeologico**

~~Con il DPCM 6 maggio 2005 è stato approvato il Piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno. Nella Tav. SG 06, al fine di una maggiore facilità di lettura, vengono raggruppate in un unico documento (che non sostituisce né supera i documenti originali prodotti dall'Autorità di Bacino), le classi di pericolosità idraulica e di pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana secondo l'ultimo aggiornamento delle cartografie ufficiali. A queste perimetrazioni sono associate delle specifiche norme (Artt. 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11) che regolano gli interventi all'interno delle aree a pericolosità idraulica P.I.4 e P.I.3 ed a pericolosità geomorfologica P.F.4 e P.F.3 e Con l'entrata in vigore del P.G.R.A. dell'Autorità distrettuale appennino settentrionale il P.A.I., relativamente agli aspetti idraulici, risulta superato. Rimane~~

vigente per gli aspetti relativi alla pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante, le cui norme di attuazione si sommano a quanto prescritto nel presente Articolo 44.1.

8 - **Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee**

Fatta salva la normativa del Piano Stralcio Bilancio Idrico (PSBI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno ed il Piano di Tutela della Regione Toscana (PRTA), la "Carta delle aree con problematiche idrogeologiche" (Tav. SG 10) individua differenti areali all'interno dei quali è opportuno attuare azioni di tutela e di salvaguardia delle acque sotterranee rispetto alla possibilità di inquinamento. In riferimento all'Art. 24 delle norme di attuazione del PTC e sulla base di valutazioni sulle caratteristiche di permeabilità del substrato litologico e sulla presenza di punti di emergenza naturale delle acque sotterranee sono state individuate quattro classi di vulnerabilità:

- **V1** - vulnerabilità bassa
- **V2** - vulnerabilità media
- **V3** - vulnerabilità medio-alta
- **V4** - vulnerabilità elevata

Nelle aree comprese nelle classi di vulnerabilità elevata e media (V4 e V3) gli strumenti di Pianificazione e di Programmazione delle trasformazioni del territorio rurale non dovranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolare quelli per cui sono coinvolti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente contro terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali:

- attività zootecniche industriali;
- impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
- impianti ed attività industriali particolarmente pericolosi a causa di emissioni, scarichi, residui o materie prime inquinanti.

All'interno delle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti per l'approvvigionamento idrico ed all'interno delle aree di ricarica delle sorgenti e della falda di cui al punto 6 dell'Art. 24 delle N.T.A. del P.T.C., sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Nelle aree D1 e D2 relative alla perimetrazione delle aree a diversa disponibilità della risorsa idrica, si applicano le direttive di cui all'Art. 11 del Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 44.2 - Condizioni di fattibilità

1 - Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

1. *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. *Fattibilità con normali vincoli (F2)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

3. *Fattibilità Condizionata (F3)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
4. *Fattibilità Limitata (F4)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
5. ~~La fattibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica, quest'ultima definita soltanto all'interno delle aree MOPS, con la tipologia degli interventi ammessi secondo il seguente schema a matrice:~~

Tipi di intervento ammessi	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria con interventi strutturali	F1	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F1	F2	F3	F3
Restauro e risanamento conservativo	F1	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F1	F2	F3	F3
Ristrutturazione edilizia di tipo-1	F2	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ristrutturazione edilizia di tipo-2	F2	F2	F3	F3	F1	F1	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ristrutturazione edilizia di tipo-3	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Interventi pertinenziali	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Sostituzione edilizia	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Interventi di completamento (nuova edificazione)	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Nuova edificazione	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ristrutturazione urbanistica	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Ricostruzione di ruderi	F2	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Viabilità meccanizzata (Art. 29.1)	F1	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3
Viabilità non meccanizzata (Art. 29.2)	F1	F2	F3	F3	F2	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F3
Spazi di supporto e complementari alla viabilità (Art. 29.3)	F1	F2	F3	F4	F2	F2	F4	F4	F2	F2	F3	F3

- 2 - La fattibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica, quest'ultima definita soltanto all'interno delle aree MOPS, con la tipologia degli interventi ammessi.

Per le fattibilità geologiche e sismiche si deve fare riferimento alla matrice di cui all'Insero III. Per la fattibilità idraulica si è dovuto integrare quanto previsto dal D.P.G.R. 53 R 2011 con quanto disposto dalla L.R. 41/2018, distinguendo anche le aree poste all'interno del territorio urbanizzato da quelle esterne, come riportato all'Insero IV, inserto che è la nuova matrice di passaggio alla fattibilità idraulica.

Per la definizione della fattibilità degli interventi diretti si dovranno verificare tutte e tre le problematiche, geologiche, idrauliche e sismiche, che possono portare a specifici condizionamenti e/o limitazioni secondo la categoria più alta delle quattro possibili.

- 3 - Fermo restando il rispetto delle Direttive di cui al DPGR 53/R/11, nel caso di varianti al Regolamento Urbanistico l'individuazione della classe di fattibilità sarà ottenuta valutando la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area oggetto della variante con la tipologia dell'intervento ammesso secondo ~~lo stesso schema a matrice indicato al punto precedente.~~ **gli schemi a matrice indicati al punto precedente.**
- 4 - Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Inseadimenti Produttivi, Piani di Recupero del patrimonio edilizio, Programmi Complessi di riqualificazione insediativa) le condizioni di fattibilità sono definite nelle specifiche Schede Norma (Insero V). **Per le varianti minori introdotte si deve fare riferimento all'inserto I, mentre per le schede norma non attuate della precedente pianificazione si deve fare riferimento all'inserto II.**
- 5 - Per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi nel territorio rurale si dovrà fare riferimento alla matrice di cui al precedente comma ~~5-2.~~

Art. 44.3 - Fattibilità geologica

1 - Fattibilità limitata (F4)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica limitata sono attuabili solo a seguito della preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti individuati. L'eventuale attuazione di interventi a fattibilità limitata ad oggi non previsti dal Regolamento Urbanistico è subordinata al rispetto dei criteri generali di fattibilità di cui al punto 3.2.1. delle Direttive allegate al DPGR.n. 53/R/11.

2 - Fattibilità condizionata (F3)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica condizionata sono attuabili solo a seguito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del contesto locale da elaborare a livello di Piano attuativo o, in sua assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio oltre alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza che risulteranno necessari. Questi ultimi devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

3 - Fattibilità con normali vincoli (F2)

Le previsioni soggette a fattibilità geologica con normali vincoli sono attuabili solo a seguito della effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M.14/1/08 e il DPGR.n.36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4 - Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

L'attuazione delle previsioni a fattibilità geologica senza particolari limitazioni non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 44.4 - Fattibilità idraulica

- 1 - ~~Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 30 anni (pericolosità I.4), sia per le acque di transito che di accumulo, si applicano le norme di cui alla L.R. n. 21/12 "Disposizioni~~

~~urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" che definisce gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione.~~

La fattibilità idraulica viene distinta in base all'ubicazione dell'area in studio all'interno o all'esterno del territorio urbanizzato.

Territorio Urbanizzato:

-Fi 1 / Fi 2 fattibilità idraulica senza particolari limitazioni o con normali vincoli

Non vengono richiesti particolari approfondimenti, rimangono vigenti le disposizioni dell'Art 45.6 delle NTA relativamente alla riduzione mitigazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

-Fi 3 fattibilità idraulica condizionata

Si deve fare riferimento agli interventi in aree del territorio urbanizzato soggette ad alluvioni poco frequenti. In particolare si possono individuare le seguenti sottoclassi con riferimento all'art 11, 12, 13 della L.R. 41/2018:

Fi3-1-TU : nuove costruzioni

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 11 punti 2, 4, 5 relativi alle zone interessate da alluvioni poco frequenti.

Fi3-2-TU: interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 12, con particolare riferimento ai punti 1, 2, 2 bis, 3, 4, 5, 6, 8, relativi alle zone interessate da alluvioni poco frequenti.

Fi3-3-TU : infrastrutture lineari o a rete

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 13, con particolare riferimento ai punti 2, 3, 4, 6.

-Fi 4 fattibilità idraulica limitata

Si deve fare riferimento agli interventi in aree del territorio urbanizzato soggette ad alluvioni frequenti. In particolare si possono individuare le seguenti sottoclassi con riferimento all'art 11, 12, 13 della L.R. 41/2018:

Fi4-1-TU : nuove costruzioni

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 11 punto 1 e punto 3 relativi alle zone interessate da alluvioni frequenti.

Fi4-2-TU : interventi sul patrimonio edilizio esistente

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 12, con particolare riferimento ai punti 1, 2, 2 bis, 3, 4, 5, 7, 8, relativi alle zone interessate da alluvioni frequenti.

Fi4-3-TU : infrastrutture lineari o a rete

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 13, con particolare riferimento ai punti 1, 3, 4, 5.

Territorio Aperto:

Per le aree soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti valgono le condizioni di cui agli articoli 10, 11, 12 e 13 salvo quanto specificamente riportato per queste aree negli art 15 e 16.

-Fi 1 / Fi 2 fattibilità idraulica senza particolari limitazioni o con normali vincoli

Non vengono richiesti particolari approfondimenti, rimangono vigenti le disposizioni dell'Art 45.6 delle NTA relativamente alla riduzione mitigazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

-Fi 3 fattibilità idraulica condizionata

Si deve fare riferimento agli interventi in aree del territorio esterne al perimetro del territorio urbanizzato soggette ad alluvioni poco frequenti. In particolare si possono individuare le seguenti sottoclassi con riferimento all'art 15 e 16 della L.R. 41/2018

Fi3-1-TNU : nuove costruzioni

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 16 punto 2 relativo alle zone interessate da alluvioni poco frequenti.

Fi3-2-TNU : nuovi edifici rurali

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 16 punto 3 relativo alle zone interessate da alluvioni poco frequenti.

Fi3-3-TNU : nuove infrastrutture lineari

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 16 punto 4 relativo alle zone interessate da alluvioni poco frequenti.

Fi3-4-TNU : annessi agricoli

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 16 punto 5 relativo alle zone interessate da alluvioni poco frequenti.

-Fi 4 fattibilità idraulica limitata

Si deve fare riferimento agli interventi in aree del territorio esterne al perimetro del territorio urbanizzato soggette ad alluvioni frequenti. In particolare si possono individuare le seguenti sottoclassi con riferimento all'art 15, 16 della L.R. 41/2018

Fi4-1-TNU : nuove costruzioni, nuovi edifici rurali, nuove infrastrutture lineari

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 16 punto 1 che richiama gli articoli 10,11,12, e 13 da leggere con riferimento alle aree soggette ad alluvioni frequenti.

Fi4-2-TNU : annessi agricoli

Le condizioni di fattibilità sono dettate dall'art 16 punto 5 relativo alle zone interessate da alluvioni frequenti.

2 - ~~Per interventi di messa in sicurezza idraulica si intendono:~~ Opere per la gestione del rischio da alluvione

- le opere per la gestione del rischio di alluvione sono indicate all'art 8 della L.R. 41/2018.

Il battente idraulico di riferimento per la messa in sicurezza è quello relativo alle alluvioni con tempo di ritorno 200 anni (alluvioni poco frequenti della L.R. 41/2018) derivabile dalla cartografia del P.G.R.A. a cui deve essere aggiunto un franco di sicurezza pari a 30 cm. Per le zone di transito si deve considerare una altezza della lama d'acqua pari a 30 cm a prescindere dalla quota del piano di campagna.

- per le aree su cui è individuato solo transito ma che sono comprese in aree di accumulo di acque di esondazione così come individuabili dalla cartografia di P.G.R.A., il battente idraulico di riferimento per la messa in sicurezza deve essere ottenuto verificando i battenti delle aree contermini, a cui deve essere aggiunto un franco di sicurezza di 30 cm.

- La classe di magnitudo idraulica così come definita dalla L.R.41/2018 viene individuata in base all'altezza del battente idraulico previsto per tempi di ritorno 200, desumibile dalla specifica cartografia di P.G.R.A.

Vengono definite le seguenti tre classi di magnitudo idraulica:

MAGNITUDO IDRAULICA	ALTEZZE DEL BATTENTE
Magnitudo moderata	≤ 30 cm
Magnitudo elevata	> 30 cm e ≤ 50 cm
Magnitudo molto elevata	> 50 cm

- sull'intero territorio comunale gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto dell'art. 45.6 delle NTA relativamente alla riduzione mitigazione dell'impermeabilizzazione del suolo.

~~-strutturali di regimazione idraulica sui corsi d'acqua (casce di espansione/laminazione, arginature e opere in alveo) che salvaguardano il territorio dalle alluvioni relative ad eventi di piena duecentennali. Tali opere sono preliminari alla realizzazione degli interventi in aree esterne a quelle edificate e non devono aumentare il livello di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena verso valle. Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle suddette opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non potrà essere certificata l'abitabilità o l'agibilità delle strutture edilizie. Della sussistenza delle condizioni di assenza e/o eliminazione del pericolo e del non aumento della pericolosità idraulica deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;~~

~~-il rialzamento, nell'ambito di aree edificate, di locali interni o limitrofi all'area di intervento che garantiscano la sopraelevazione dei vani abitabili, dei luoghi di lavoro, delle autorimesse, dei~~

vani tecnici e delle pertinenze al di sopra della quota dell'altezza d'acqua del battente idraulico atteso per eventi di piena duecentennale come rilevabile dalla Tavola SG08 aumentata di un franco di sicurezza pari a 30 cm. Per tali soluzioni oltre a dimostrare l'assenza o l'eliminazione del pericolo per le persone ed i beni si dovrà dimostrare il non aumento della pericolosità in altre aree anche mediante la realizzazione di eventuali opere di compensazione di cui al successivo punto 3;

~~l'adozione di porte e/o finestre a tenuta stagna, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente che assicurino l'isolamento rispetto all'altezza del battente d'acqua atteso, aumentato di 30 cm., per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale. Tali soluzioni sono considerati sistemi di autosicurezza e valgono per gli interventi inseriti nell'ambito di aree edificate. Anche per questi casi si dovrà dimostrare l'assenza o l'eliminazione del pericolo per le persone ed i beni oltre a dimostrare che non determinano aumento della pericolosità idraulica in altre aree.~~

3 - ~~Per interventi di compensazione idraulica si intendono:~~ Aree presidiate da sistemi arginali

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, così come definite all'art.2 comma 1 punto s) della L.R. 41/18, sono da prevedersi misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente

~~tutte quelle soluzioni progettuali volte a garantire il non aggravio del carico idraulico nelle aree limitrofe per effetto del rialzamento del piano di campagna per il raggiungimento della sicurezza idraulica. Tali soluzioni consistono, di norma, nella modellazione morfologica del piano di campagna in modo da contenere il volume d'acqua spostato dal nuovo rilevato. Il volume d'acqua da compensare sarà determinato dall'area della superficie del rilevato per l'altezza d'acqua corrispondente al battente idraulico atteso per gli eventi di piena duecentennali. La stessa finalità può essere raggiunta mediante specifici manufatti, anche interrati, opportunamente dimensionati per contenere il volume d'acqua da compensare.~~

~~3.1 - All'interno delle aree interessate da eventi alluvionali trentennali e duecentennali, aree I.3 e I.4 della carta della pericolosità idraulica (Tav. SG08) non sono realizzabili piani interrati e seminterrati.~~

4 ~~Fattibilità limitata (F4)~~

~~Le previsioni soggette a fattibilità idraulica limitata sono attuabili soltanto a seguito della realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica, così come definite al precedente punto 2, accompagnate dalle necessarie opere di compensazione per il non aumento del rischio idraulico nelle aree circostanti, così come definite al punto 3;~~

~~non sono necessarie opere di messa in sicurezza idraulica e/o opere di compensazione per i casi particolari definiti ai punti 3.2.2.1.b), g), l), m) e 3.2.2.2 a), b), c), e) delle Direttive allegatae al DPGR.n.53/R/11. In ogni caso per l'attuazione di tutte le previsioni sopra indicate sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art.45.6 delle presenti norme relativamente alla mitigazione degli effetti della impemeabilizzazione del suolo;~~

~~In ogni caso per l'attuazione di tutte le previsioni sopra indicate sono da rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 45.6 delle presenti norme relativamente alla mitigazione degli effetti della impemeabilizzazione del suolo.~~

5 ~~Fattibilità condizionata (F3)~~

~~Le previsioni soggette a fattibilità idraulica condizionata sono attuabili soltanto a seguito di approfondimenti di indagine, finalizzati a individuare le condizioni di compatibilità degli interventi con la pericolosità locale, da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi. In ogni caso per l'attuazione di tutte le previsioni sopra indicate sono da rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 45.6 delle presenti norme relativamente alla mitigazione degli effetti della impemeabilizzazione del suolo.~~

~~Fatte salve eventuali varianti successive, in questo RU non sono presenti interventi classificati a fattibilità idraulica condizionata.~~

6 ~~Fattibilità con normali vincoli (F2)~~

~~Per le previsioni soggette a fattibilità idraulica con normali vincoli, è necessario rispettare quanto prescritto all'Art. 45.6 relativamente alla mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo.~~

~~7~~ — **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)**

~~L'attuazione delle previsioni a fattibilità idraulica senza particolari limitazioni non necessita di alcun accorgimento di carattere idraulico.~~

Art. 44.5 - Fattibilità sismica

1 - Fattibilità limitata (F4)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica limitata sono attuabili soltanto a seguito della preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza atti a superare le condizioni di rischio derivanti dalla pericolosità sismica molto elevata.

Fatte salve eventuali varianti successive, in questo R.U. non sono presenti previsioni a fattibilità sismica limitata.

2 - Fattibilità condizionata (F3)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica condizionata sono attuabili soltanto a seguito della realizzazione, in sede di piano attuativo o in sede di predisposizione del progetto edilizio, delle indagini geofisiche e geotecniche per le verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica, indicate per ciascuna condizione di pericolosità al punto 3.5 delle Direttive allegate al DPGR.n. 53/R/11.

3 - Fattibilità con normali vincoli (F2)

Le previsioni soggette a fattibilità sismica con normali vincoli sono attuabili previa realizzazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 14/1/08 e il DPGR. n. 36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4 - Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

L'attuazione delle previsioni a fattibilità sismica senza particolari limitazioni non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 44.6 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico e Piano Gestione Rischio Idraulico

1 - Le norme di attuazione del P.A.I. **relative alla pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante, così come le norme di attuazione del P.G.R.A. relative alla pericolosità da alluvioni fluviali, essendo sovraordinate si aggiungono a tutte le prescrizioni riportate nelle presenti norme. sono contenute nel DPCM 6 Maggio 2005 ed essendo sovraordinate si aggiungono a tutte le prescrizioni riportate nell'articolo precedente. Nella carta del P.A.I. (Tav. SG-06), che riassume tutte le perimetrazioni di pericolosità in un unico documento in scala 1:10.000, si possono individuare sia le zone a pericolosità idraulica (P.I.4, P.I.3, P.I.2, P.I.1) sia le aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4, P.F.3, P.F.2, P.F.1).**

~~2 — Per tutti gli interventi che ricadono all'interno delle zone di pericolosità indicate nella cartografia del P.A.I., oltre alle condizioni di fattibilità contenute nel presente Art. 44, si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 6 per le zone P.I.4; all'Art. 7 per le zone P.I.3; all'Art. 10 per le zone P.F.4 e all'Art. 11 per le zone P.F.3. delle norme di attuazione del P.A.I. Per tutte le altre zone (P.I.2; P.I.1; P.F.2; P.F.1) si applicano esclusivamente le norme di cui al precedente Art. 44.~~

TITOLO 10 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Art. 45 - Disposizioni generali

1 - Il Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano, secondo quanto stabilito dall'ambito di applicazione della L.R. n. 10 del 12/02/2010 e s.m.i., è obbligatoriamente soggetto a VAS in quanto rientra tra "i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d. lgs. 152/2006".

2 - Il presente Titolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni di fragilità ambientale. Esse prevalgono su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme e condizionano, di conseguenza, la fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale.

- 3 - La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico è contenuta nell'elaborato denominato "Rapporto Ambientale".
- 4 - Nelle Schede Norma, di cui all'Art. 8.1 delle presenti N.T.A., riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico, sono indicate le specifiche prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate. Tali prescrizioni sono formulate, ove necessario, anche per le aree non ricomprese nell'elenco di cui all'Art. 8.1 sempre con riferimento alle prescrizioni generali di seguito elencate.

Art. 45.1 - Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche

1 - *Compatibilità con il P.C.C.A.*

I nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo.

2 - *Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico*

Per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o relative alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).

3 - *Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti*

Per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali, produttive, deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con riferimento particolare all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).

4 - *Emissioni acustiche e atmosferiche viabilità*

Gli interventi comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione. Deve essere valutato, più in generale, del progetto alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:

- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
- l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;
- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

Art. 45.2 - Approvvigionamenti e scarichi idrici

1 - *Approvvigionamenti idrici*

I nuovi insediamenti e/o le modificazioni d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto, in fase di redazione dei progetti in accordo con le

competenti Autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:

- a) - il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- b) - l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;
- c) - la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.

Al concretizzarsi dei singoli interventi e prima del rilascio delle relative autorizzazioni è richiesto il parere di competenza dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

2 - **Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura**

Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

In riferimento alle zone urbanizzate caratterizzate da fragilità infrastrutturale e criticità idrauliche, per quanto attiene le acque meteoriche e di dilavamento, non contaminate, derivanti da aree o superfici impermeabili, si prescrive, per le nuove edificazioni, fatto salvo impedimenti di natura tecnica o logistica oggettivamente comprovabili, il ricorso a stoccaggi ed accumuli per riutilizzo interno, da destinarsi ad usi compatibili con la natura e la qualità di tali risorse. Resta valido quanto prescritto all'Art. 45.6 comma d) delle presenti N.T.A.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, siano essi di tipo strutturale o di semplice adeguamento igienico sanitario, sempre nelle medesime aree urbanizzate di cui al punto precedente e per gli usi compatibili, il recupero delle acque meteoriche e di dilavamento derivanti da superfici o coperture impermeabilizzate, previo stoccaggio od accumulo a pie d'utenza, potrà essere promosso attraverso opportuni meccanismi premianti.

Per i dettagli tecnici e procedurali riferibili al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e di dilavamento, si rimanda a quanto verrà opportunamente descritto in un apposita sezione del Regolamento Edilizio comunale.

3 - **Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura**

Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit. Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, nel rispetto comunque delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il

ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

Per quanto attiene le acque meteoriche e di dilavamento provenienti da superfici o aree impermeabilizzate, si prescrive, laddove tecnicamente ed economicamente sostenibile e fatto salvo quanto prescritto all'Art. 45.6 comma d) delle presenti N.T.A., il ricorso al recupero e riutilizzo interno, per gli usi compatibili con la natura e la qualità di tali risorse..

Per i dettagli tecnici e procedurali riferibili al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e di dilavamento, si rimanda a quanto verrà opportunamente descritto in un apposita sezione del Regolamento Edilizio comunale.

In ragione di quanto sopra riportato, nelle Tavole "Usi e modalità d'intervento - Il territorio aperto" del Regolamento Urbanistico sono state individuate aree vocate alla realizzazione di impianti di trattamento depurativo secondario, quali impianti di fitodepurazione a servizio degli agglomerati urbani serviti da pubblica fognatura ma non recapitanti ai depuratori esistenti. La progettazione esecutiva e il finanziamento di tali opere sono a carico dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato che dovrà stabilire tempi e modalità per ottemperare a tali esigenze, in modo da garantire il conseguimento di adeguati livelli depurativi congruenti allo standard qualitativo del corpo idrico ricettore.

Art. 45.3 - Fabbisogno energetico

1 - Risparmio energetico e fonti alternative

Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei consumi energetici è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. A tal fine il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione deve valutare, nell'ambito dell'elaborazione del progetto, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di interventi quali:

- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- cogenerazione;
- sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
- pompe di calore;
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

2 - Fattori climatici

Nella previsione di nuovi insediamenti sia tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al risparmio energetico e di risorse ambientali in generale.

Art. 45.4 - Rifiuti

- 1 - Negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

Art. 45.5 - Qualità di suolo e sottosuolo

- 1 - Per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare l'integrità ambientale del sito o il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati" per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

Art. 45.6 - Interventi sul suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua

- 1 - Il mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo è strettamente legato alla regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n° 39/2000 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n° 44 del 5/9/2001 e Regolamento Regionale n. 48/2003), l'articolazione che segue si sostanzia in norme prescrittive e prestazionali che valgono per tutto il territorio e che dovranno essere comunque osservate ogniqualvolta si dovrà intervenire nelle aree non urbanizzate modificandone l'assetto originario.
- 2 - **Interventi sul suolo e sottosuolo**
 - a) - *sistema idrogeologico*: allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico, per qualunque intervento che provochi consistenti variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche significative della rete dei fossi o canali esistenti, dovrà essere opportunamente verificata, mediante analisi e studi specifici, la relativa ricaduta sull'assetto idrogeologico e sulla capacità di permeabilità del suolo. Qualora tale verifica risulti positiva, l'intervento dovrà prevedere opportune opere di compensazione anche mediante la realizzazione di opere di raccolta temporanea delle acque. Della presente disposizione dovrà essere tenuto conto ai fini del rilascio dell'autorizzazione Provinciale ai sensi della Norma n° 13 del Piano Stralcio Rischio Idraulico (DPCM 5/11/99) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
 - b) - *stabilità dei versanti collinari e dei riperti artificiali*: i terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti lesionate e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali. La realizzazione di muri di sostegno in cemento armato per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente all'intervento. Saranno da prevedere, inoltre, l'adozione di opportuni manufatti di drenaggio che evitino l'insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno dovrà provocare l'alterazione del reticolo idrografico superficiale e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale. Le lavorazioni a "rittochino" dovranno, di norma, essere evitate; laddove la morfologia e la pendenza del versante non consentano alle macchine agricole di operare in sicurezza si potrà attuare la lavorazione a "rittochino" predisponendo una specifica rete di scolo atta a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, il mantenimento di una copertura erbacea continua. E' vietato coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d'acqua. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi a una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi. Allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli, le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno tenere in debita considerazione la pendenza dei versanti secondo il seguente schema di riferimento:
 - classe 1: sono raggruppati i valori di pendenza del terreno che variano dallo 0 al 5%. Per questi terreni possono esistere condizioni di difficoltà di drenaggio delle acque di scorrimento superficiale che impongono una verifica della continuità di percorso e di un adeguato recapito per i fossi e delle scoline dei campi;
 - classe 2: raggruppa le superfici con pendenze comprese tra il 5 e il 15%, cioè quei terreni ove sarà ancora possibile attuare una irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi di una qualche importanza e dove, comunque, saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;
 - classe 3 sono comprese le superfici con pendenza variabile tra il 15 e il 25%. Su questi terreni si cominciano a evidenziare fenomeni di dilavamento e di erosione lineare che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e l'adozione di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema a "goccia";
 - classe 4: si raggiungono pendenze comprese tra il 25 e il 35% che impongono, per le pratiche agricole, l'utilizzo di mezzi cingolati o speciali. In queste aree si verificano accentuati fenomeni di dilavamento e di erosione incanalata da parte delle acque superficiali non ben regimate;
 - classe 5: individua areali posti su superfici a pendenze superiori al 35% e fino al 50% dove

- i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, rendendo inevitabile l'adozione di particolari sistemazioni idraulico-forestali. Si possono verificare, inoltre, fenomeni di erosione entro gli alvei con il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;
- classe 6: individua terreni ancora più scoscesi, oltre il 50%, sui quali si possono verificare accentuati processi di denudazione anche in presenza di una copertura vegetale di tipo boschivo;
- c) - *infrastrutture viarie*: i rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune "luci" di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere la manutenzione periodica. L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescio di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti;
 - d) - *riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo*: tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale anche ai sensi delle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti di cui al Regolamento di Attuazione dell'Art. 37, comma 3, della L.R. n° 1/05 (DPGR n° 2/R del 9 febbraio 2007). Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento della superficie coperta per quantità pari o superiori a mq. 500, dovranno essere previsti impianti di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili (nuove superfici coperte, piazzali, strade, parcheggi) rispetto all'uso del suolo esistente. In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 74 mm per ogni metro quadro di nuova superficie ed un coefficiente di deflusso $C=0,4$ per le aree semipermeabili e $C=1$ per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente $C=0,1$ per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate;
 - e) - *sbancamenti, scavi e rinterrati*: tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata;
 - f) - *reti interrati*: la messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti secondo quanto previsto al punto e);
 - g) - *fognature*: tutti gli interventi sulla rete fognante dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.
- 3 - **Interventi sui corsi d'acqua**
- a) - *regimazione delle acque superficiali incanalate*: le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali)

saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica;

- b) - *canalizzazioni agricole*: tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria. Le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso;
- c) - *intubamenti*: sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

Art. 45.7 - Campi elettromagnetici

- 1 - Gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, secondo quanto specificamente disposto dai successivi Artt. 45.8 e 45.9 delle presenti NTA.
- 2 - Gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente, alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto specificamente disposto dai successivi Artt. 45.8 e 45.9 delle presenti NTA.

Art. 45.8 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

- 1 - Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:
 - *Elettrodotto*: insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione;
 - *Alta tensione*: tensione superiore a 30 kV;
 - *Media tensione*: tensione compresa tra 1 e 30 kV;
 - *Bassa tensione*: tensione inferiore a 1 kV.
 - *Fasce di rispetto degli elettrodotti*: si intendono i corridoi infrastrutturali di cui alla vigente normativa statale in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico. Nelle more della definizione, da parte delle Autorità competenti, della metodologia di calcolo dell'ampiezza delle fasce di rispetto, si fa riferimento a quanto stabilito dalle più recenti disposizioni ministeriali, ed in particolare:
 - devono essere considerati i dati caratteristici delle linee, ivi incluse le eventuali condizioni di fase relativa tra più linee elettriche intersecanti o vicine;
 - deve essere assunta, come portata in corrente circolante nelle linee, la relativa "corrente in servizio normale" così come definita dalle vigenti norme CEI;
 - devono essere calcolate le regioni di spazio definite dal luogo delle superfici di isocampo di induzione magnetica pari a 3 µT in termini di valore efficace; le proiezioni verticali a livello del suolo di dette superfici determinano le fasce di rispetto. Le relative dimensioni espresse in metri possono essere arrotondate all'intero più vicino;

- *Fasce di attenzione degli elettrodotti*: ambiti di riferimento, relativi ad elettrodotti ad alta tensione esistenti, la cui ampiezza è stabilita con criterio puramente geometrico, individuati ai fini della progressiva riduzione dei livelli di esposizione della popolazione ai campi magnetici.
 - *Distanza di prima approssimazione (Dpa)*: per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto. Per le cabine è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisce i requisiti di cui sopra.
- 2 - Il Regolamento Edilizio potrà contenere ulteriori elementi di dettaglio relativi alle caratteristiche degli elettrodotti esistenti sul territorio comunale utili ai fini della definizione della geometria delle relative fasce di rispetto e/o delle distanze di prima approssimazione (Dpa).
 - 3 - La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale.
 - 4 - Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.
 - 5 - Per le medesime finalità di cui al precedente comma 4, la progettazione di interventi urbanistico edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.
 - 6 - All'interno delle "distanze di prima approssimazione Dpa" degli elettrodotti esistenti, così come definite dal presente articolo, al fine di garantire il rispetto della vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero che comporti una permanenza umana uguale o superiore a quattro ore giornaliere. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a quattro ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a quattro ore giornaliere.
 - 7 - Qualora per situazioni specifiche o per la definizione di piani urbanistici si presenti la necessità di stabilire la fascia di rispetto in corrispondenza di "Casi complessi" (situazioni in cui vi sono due linee elettriche aeree parallele, o che si incrociano, e nei casi in cui una singola linea ha una deviazione sul piano orizzontale), l'Ente Gestore, su richiesta dell'Amministrazione comunale, individuerà e comunicherà le Aree di Prima Approssimazione Apa, all'esterno della quale è perseguito l'obiettivo di qualità di 3 μ T.
 - 8 - Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici, o porzioni di essi, posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione, le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a quattro ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.
 - 9 - Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.
 - 10 - In ragione di quanto sopra riportato, le Dpa destra e sinistra misurate dall'asse di simmetria degli elettrodotti presenti nel territorio comunale (fornite da TERNA S.P.A.) sono state riportate nella Tav. "Elementi di criticità e fattori di interferenza", in scala 1:10.000, del Regolamento Urbanistico.

Art. 45.9 - Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, e di salvaguardare i valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. In considerazione di quanto riportato la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti

è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

TITOLO11 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 46.1 - Poteri di deroga

- 1 - I poteri di deroga al Regolamento Urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 54 della L.R. 1/2005.
- 2 - Il Permesso di Costruire in deroga viene rilasciato previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 3 - Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della Legge 241/90.
- 4 - La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti stabiliti dal Regolamento Urbanistico in materia di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/68.