



- 8 - Salvo diversa e specifica disposizione, 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 originari 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 con funzioni di supporto o complementari alla residenza di manufatti impropri 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 con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri o aree per le quali, per ragioni paesistico-ambientali o di contesto, il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento;
 - 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 con funzioni di supporto o complementari alla residenza 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, nei casi specificamente indicati, limitati ampliamenti *in tantum*;
 - 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 con funzioni di supporto o complementari alla residenza. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 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**.

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 (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: attività di servizio; servizi per l'intrattenimento, tecnologici. 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 e 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) ad esclusione di: attività di servizio; servizi per l'intrattenimento, tecnologici. 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 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; servizi per l'intrattenimento, tecnologici. 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 e 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) ad esclusione di: servizi per l'intrattenimento, tecnologici. 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 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 e Art. 10.2.1). Interventi pertinenziali (Art. 10.2 comma 3 e Art. 10.2.1 comma 6);