



ESAME DELLE OSSERVAZIONI

Del.C.C. n.50 del 13.09.2010

Del.C.C. n.52 del 14.09.2010

Del.C.C. n.54 del 15.09.2010

Del.C.C. n.62 del 30.09.2010

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

avvio del procedimento Del.C.C. n.55 del 15.05.2008

valutazione iniziale Del.G.C. n.171 del 17.07.2008

valutazione intermedia e rapporto ambientale preliminare Del.C.C. n.47 del 29.05.2009

relazione di sintesi finale - rapporto ambientale Del.G.C. n.251 del 29.10.2009

rapporto ambientale - relazione di sintesi non tecnica Del.C.C. n.9 del 18.02.2010

adozione Del.C.C. n.9 del 18.02.2010

parere motivato Del.C.C. n.188 del 02.09.2010

approvazione Del.C.C. n.62 del 30.09.2010

variante di adeguamento

**alla disciplina urbanistica regionale e ai contenuti dell'art.55 co.6 della
L.R.1/2005**

ALLEGATI

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

settembre 2010



comune di montevarchi - provincia di arezzo

Sindaco *Giorgio Valentini*

Assessore *Moreno Grassi*

Responsabile del procedimento *Domenico Scrascia*

Garante della comunicazione *Francesca Barucci*

Progetto *Stefania Fanfani*
Domenico Scrascia

Sistema informativo *Ugo Fabbri*

Ufficio di piano *Gabriele Banchetti*
Stefano Borchì

Indagini geologiche ed idrauliche *Claudia Lombardi*
Roberto Nevini
Michele Sani

ALLEGATI

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

settembre 2010

INDICE

ALLEGATO "A" - INTEGRAZIONI UFFICIO TECNICO GENIO CIVILE	3
ALLEGATO "B" - INTEGRAZIONI UFFICIO TECNICO GENIO CIVILE	5
ALLEGATO "C" - REGIONE TOSCANA	13
ALLEGATO "D" - REGIONE TOSCANA	15
ALLEGATO "E" - SETTORE URBANISTICA E PDT	25
ALLEGATO "F"	71
ALLEGATO "G" - SETTORE AFFARI GENERALI E ORGANIZZAZIONE	73
ALLEGATO "H" - OSSERVAZIONI n.111 punto 10 e n.117 punto 01	85
ALLEGATO "I" - SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO	87
ALLEGATO "L" - OSSERVAZIONE n.119 punto 01	91
ALLEGATO "M" - OSSERVAZIONE n.132 punto 01	93
ALLEGATO "N" - OSSERVAZIONI n.154 punto 01, n.111 punto 07 e n.256 punti 01 e 02	95
ALLEGATO "O" - OSSERVAZIONI n.111 punto 26, n.116 punto 01 e n.272 punto 01	97
ALLEGATO "P" - OSSERVAZIONI n.301 punto 1e2, n.111 punto 19, n.194 punto 01 e n.272 punto 01	99
ALLEGATO "Q" - OSSERVAZIONE n.327 punto 01	101
ALLEGATO "R" - MODIFICHE AREE DI TRASFORMAZIONE	103
ALLEGATO "S" - OSSERVAZIONE n.111 punto 33	109
ALLEGATO "T" - OSSERVAZIONI n.304 punto 13, n.090 punto 1 e n.035 punto 1	111
ALLEGATO "U" - AREE PER STANDARD	113
ALLEGATO "V" - OSSERVAZIONE n.333 punto 1	115
ALLEGATO "W" - OSSERVAZIONI n.219 punto 2, n.051 punto 1 e n.023 punto 1	117
ALLEGATO "X" - OSSERVAZIONE n.135 punto 1	119
ALLEGATO "Y" - OSSERVAZIONI n.138 punto 1, n.241 punto 1 e 2, e n.147 punto 01	121
ALLEGATO "Z" - LOTTI LIBERI	123
ALLEGATO "AA" - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	127

ALLEGATO “A” - INTEGRAZIONI UFFICIO TECNICO GENIO CIVILE

Modifiche al Piano Strutturale - Elaborati Grafici

1. *Modifica Tav.13: Carta geomorfologia - stato di progetto*
Correzione in loc. Ginestra di una scarpata inattiva in luogo della scarpata attiva individuata nella tavola stato di fatto.
2. *Modifica Tav.17: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)- stato di progetto*
 - a) Correzione del soliflusso localizzato a monte del cimitero e quello a monte della ferrovia (individuati nella tavola 18a) inserendoli nella “classe 2B”;
 - b) Correzione dei soliflussi generalizzati sulla collina dei Cappuccini, in loc. Valdilago e la frana di limitate estensioni in loc. Caposelvi (individuati nella tavola 18a), inserendoli nella “classe 1”.
3. *Modifica Tav.18a: Carta della pericolosità geomorfologica - stato di progetto*
Correzione delle zone a pericolosità 3 tra le classi 4 e 2 per mero errore di stampa.
4. *Modifica Tav.18b: Carta della pericolosità idraulica - stato di progetto*
 - a) Inserimento del dato geografico relativo all’ubicazione delle sezioni idrauliche e relativa numerazione;
 - b) Adeguamento della perimetrazione dell’area a pericolosità I.3 in corrispondenza della sezione GI_PS_059, in conformità a quanto indicato dalla verifica idraulica.
5. *Modifica Tav.18c: Carta della pericolosità sismica - stato di progetto*
 - a) Correzione dell’elaborato nella zona di Moncioni e verifica generale del limite delle Zone a Maggiore pericolosità sismica locale;
 - b) Correzione delle pericolosità S.3 delle zone inserite in “classe 2B”.
6. *Modifica Tav.18e: Carta della pericolosità idraulica PAI - stato di progetto*
Inserimento del dato geografico della pericolosità idraulica livello di sintesi del Piano di Bacino del fiume Arno stralcio “Assetto Idrogeologico”.

Modifiche al Piano Strutturale - Relazione Geologica

7. *Modifica capitolo 3. geomorfologia (parte iniziale)*
 - a) Eliminazione del periodo “al fine di adeguare la cartografia al D.P.G.R. 26/R/2007 è stato inserito un buffer di 50 m alle frane attive”;
 - b) Inserimento delle motivazioni relative alla sostituzione dei soliflussi localizzati con processi di erosione superficiale di limitata estensione.
8. *Modifica paragrafo 3.2. forme e processi dovuti a gravità*
Eliminazione del periodo “Come precisato in premessa sono stati aggiunti dei buffer di 50 metri alle frane attive in modo da evidenziare la possibile area d’influenza della frana stessa”.
9. *Modifica sottoparagrafo 3.2.2. forme di accumulo e relativi depositi*
Sostituzione della parola “quiescenti” con la parola “attive” per le frane che interessano l’abitato di Ricasoli.
10. *Modifica capitolo 7. carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale*
Sostituzione degli estratti cartografici sulla base delle modifiche apportate alla Tavola 17c.
11. *Modifica capitolo 8. pericolosità geomorfologica*
Precisare che le aree interessate da deformazioni superficiali ricadono in G.3 e non in G.2, i soliflussi generalizzati in G.4 e quelli localizzati in G.3. Precisare, inoltre, che le classi di pericolosità geomorfologica del Piano di Bacino del fiume Arno “Piano Stralcio Assetto Idrogeologico” (PAI) sono riportate su uno specifico elaborato cartografico.
12. *Modifica capitolo 9. pericolosità idraulica*
Precisare che le classi di pericolosità idraulica del Piano di Bacino del fiume Arno “Piano Stralcio Assetto Idrogeologico” (PAI) sono riportate su uno specifico elaborato cartografico e non sulla carta della pericolosità idraulica.

Modifiche al Piano Strutturale - Relazione Idraulica

13. *Modifica sottoparagrafo 4.4.3. analisi dei risultati allo stato attuale (Borro dello Spedaluzzo)*
Modifica della tabella 10 con l’inserimento della sezione 43 in quanto risulta un’esondazione in sinistra in caso di piena con tempo di ritorno duecentennale.
14. *Modifica paragrafo 4.6. sistema idraulico Borro della Dogana, Borro della Sabina, Borro dell’Ornaccio e Borro di Caspri*
 - a) Inserimento degli output di Hec Ras da 86 a 80, da 126 a 129 per le verifiche con Tp critico per il borro della Dogana e da 86 a 80 per Tp critico per il fiume Arno;

b) Inserimento della motivazione circa la classificazione della pericolosità I.3 nel centro storico di Montevarchi. A pagina 45 della relazione dopo il periodo *“Tali fenomeni non concorrono comunque alla valutazione di pericolosità del territorio in quanto tali sezioni sono già interne alla gola sinistra del fiume Arno.”* inserire la seguente frase: *“Il centro storico di Montevarchi risulta perimetrato in classe I.3. nonostante non siano presenti fronti di esondazione diretta del borro della Dogana tra le sezioni DO_PS_119 e DO_PS_108, poiché le esondazioni in sinistra idraulica nel tratto a monte della ferrovia transitano verso valle e sono collegate idraulicamente al centro storico attraverso il sottopasso che collega Piazzale Europa a Piazza Garibaldi.”*

c) Revisione della tabella di output di Hec Ras relativa alle storage areas Dogana _Dx_1, in cui l'area in caso di evento con $T_r = 200$ anni è diversa da quelle per eventi di tempo di ritorno inferiore, e Dogana_dx_2, in cui i livelli nella storage area risultano inferiori alla quota minima della stessa.

15. *Modifica paragrafo 4.7. sistema idraulico Torrente Ambra, Torrente Caposelvi, Borro di Valdilago*

a) Inserimento dei dati relativi alla storage area sx_7.9;

b) Inserimento della motivazione circa la classificazione della pericolosità I.3 nella zona presso Podere l'Aia in località Levane Alta. A pagina 56 della relazione dopo il periodo *“Comunque, si verificano esondazioni di modeste entità, in destra idraulica in corrispondenza della sezione AM_PS_27, mentre in sinistra idraulica in corrispondenza della sezione AM_PS_16 e AM_PS_15”* inserire la seguente frase: *“La perimetrazione in classe I.3. della zona presso Podere l'Aia in località Levane Alta è una trasposizione del perimetro proveniente dal P.A.I. vigente in classe P.I.3.”*

ALLEGATO “B” - INTEGRAZIONI UFFICIO TECNICO GENIO CIVILE

Modifiche al Regolamento Urbanistico - Norme tecniche di attuazione

1. *Modifica delle prescrizioni sulla fattibilità all'interno di tutte le schede norma*
 - a) Dove è espressa una fattibilità geomorfologica 2 ed è prescritta la realizzazione di specifiche indagini, aggiungere la parola “geognostiche” dopo la parola “indagine”;
 - b) Dove è espressa una fattibilità geomorfologica 2, togliere le parole “in caso di edificazione” in quanto è necessario effettuare una campagna di indagini geognostiche anche per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - c) Dove è espressa la fattibilità sostituire il termine “fattibilità idrogeologica” con “fattibilità idraulica”;
 - d) Dove è espressa la pericolosità idraulica e si prescrive di utilizzare sistemi di autosicurezza con compensazione dei volumi sottratti all'espansione, inserire che il “progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti”;
 - e) Verifica delle prescrizioni sulla fattibilità geomorfologica per la P.F.3 e P.F.4 del Piano di Bacino del fiume Arno “Piano Stralcio Assetto Idrogeologico” (PAI);
 - f) Verifica delle prescrizioni sulla fattibilità idraulica per la P.I.3, P.I.4 del Piano di Bacino del fiume Arno “Piano Stralcio Assetto Idrogeologico” (PAI);
 - i) Verifica delle prescrizioni sulla fattibilità idraulica relative alla verifica ai sensi dell'art.36 della D.C.R. 72/2007.
2. *Modifica delle prescrizioni sulla fattibilità geomorfologica di alcune schede norma*
 - a) Correzione degli “aspetti geomorfologici” relativamente alle casse di espansione sul borro del Giglio inserendo le prescrizioni per la classe FG2 e modificando gli “aspetti sismici” relativamente alla classe FS3 della porzione di cassa di espansione in loc. Casa Bacco, nelle seguenti schede norma:
 - co.45.6.2. parcheggio pubblico “VIA SAN LORENZO” (PQP2);
 - co.60.1.4. area di trasformazione “STELLO” (AT_R7).
 - b) Inserimento delle prescrizioni per le porzioni in fattibilità geomorfologica 2 della cassa di espansione del borro della Dogana, nelle seguenti schede norma:
 - co.60.1.8. area di trasformazione “VIA ISONZO” (AT_R12);
 - co.60.1.10. area di trasformazione “VIA ADIGE” (AT_R24);
 - co.62.1.14. area di trasformazione “PIAZZA DELLA GORA” (AT_S26);
 - co.63.1.3. area di trasformazione “ENEL” (AR6);
 - co.63.1.8. area di trasformazione “EX CINEMA POLITEAMA” (AR22);
 - co.63.1.15. area di trasformazione “TEATRO IMPERO” (AR33).
 - c) Inserimento delle prescrizioni per la fattibilità geomorfologica 2, nelle seguenti schede norma:
 - co.35.4.4.1. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini “LA SVOLTA” (PQC1);
 - co.35.4.4.5. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini “PIAZZALE EUROPA” (PQC5);
 - co.35.4.4.6. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini “VIA FORNACI VECCHIE 1” (PQC6);
 - co.35.4.4.7. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini “VIA FORNACI VECCHIE 2” (PQC7);
 - co.60.1.7. area di trasformazione “PESTELLO CHIESA” (AT_R11).
 - d) Inserimento delle prescrizioni per la P.F.3 del Piano di Bacino del fiume Arno “Piano Stralcio Assetto Idrogeologico” (PAI), nelle seguenti schede norma:
 - co.35.4.4.2. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini “CAPPUCCINI” (PQC2);
 - co.35.4.4.6. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini “VIA FORNACI VECCHIE 1” (PQC6);
 - co.45.6.7. parcheggio pubblico “VIA DI LEVANE ALTA” (PQP6);
 - co.62.1.10. area di trasformazione “NUOVA AUTOSTAZIONE” (AT_S19).
3. *Modifica delle prescrizioni sulla fattibilità idraulica di alcune schede norma*
 - a) Inserimento all'interno della fattibilità idraulica la precisazione che l'abitabilità/agibilità delle opere dovrà essere subordinata al collaudo della cassa d'espansione sul borro di Spedaluzzo e di identificarla con una sigla univoca, nelle seguenti schede norma:
 - co.24bis.1.8. lotto libero “VIA SOLDANI” (LL_B17),
 - co.60.1.2. area di trasformazione “PODERE FOSSATO” (AT_R2);
 - co.62.1.15. area di trasformazione “VIA SOLDANI” (AT_S27).

- b) Inserimento all'interno della fattibilità idraulica delle prescrizioni per l'attraversamento del Canale Battagli, nelle seguenti schede norma:
- co.60.1.1. area di trasformazione "LA GRUCCIA" (AT_R1);
 - co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT_R14);
 - co.60.1.12. area di trasformazione "VIA BOTTEGO" (AT_R42);
 - co.60.1.21. area di trasformazione "VIA DELLA TECNICA" (AT_R44);
 - co.61.1.4. area di trasformazione "VIA FERRARI" (AT_P18).
- c) Inserimento delle prescrizioni della fattibilità idraulica relative alla verifica ai sensi dell'art.36 della D.C.R. 72/2007, nelle seguenti schede norma:
- co.60.1.2. area di trasformazione "PODERE FOSSATO" (AT_R2);
 - co.60.1.4. area di trasformazione "STELLO" (AT_R7);
 - co.60.1.8. area di trasformazione "VIA ISONZO" (AT_R12);
 - co.60.1.21. area di trasformazione "VIA DELLA TECNICA" (AT_R44);
 - co.62.1.13. area di trasformazione "SFERISTERIO" (AT_S24);
 - co.63.1.18. area di trasformazione "LA VIGNA" (AR12);
 - co.63.1.8. area di trasformazione "EX CINEMA POLITEAMA" (AR22).
- d) Inserimento del testo "l'area dell'intervento è interessata da una fascia soggetta all'esondazione del Borro al Quercio indotta dal rigurgito del fiume Arno", nelle seguenti schede norma:
- co.15.3.2.6.1. corridoio infrastrutturale "NUOVO TRACCIATO PONTE A NORD" (CO1);
 - co.46.3.1. nuovo tracciato viario "VIABILITA' OSPEDALE" (ESS1);
 - co.46.3.5. nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7).
- e) Modifica delle prescrizioni della fattibilità idraulica per la fascia interessata da esondazione per $Tr=20$ anni, dove prevista la realizzazione di viabilità, nelle seguenti schede norma:
- co.60.1.18. area di trasformazione "LEVANELLA CIMITERO" (AT_R18);
 - co.61.1.9. area di trasformazione "VALDILAGO PATERESSO" (AT_P4).
- f) Inserimento delle prescrizioni della fattibilità idraulica per la P.I.3 del Piano di Bacino del fiume Arno "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico" (PAI), nelle seguenti schede norma:
- co.24bis.1.8. lotto libero "VIA SOLDANI" (LL_B17);
 - co.60.1.10. area di trasformazione "VIA ADIGE" (AT_R24);
 - co.60.1.21. area di trasformazione "VIA DELLA TECNICA" (AT_R44);
 - co.62.1.18. area di trasformazione "CANTIERE COMUNALE" (AT_S9).
- g) Inserimento delle prescrizioni della fattibilità idraulica per la P.I.4 del Piano di Bacino del fiume Arno "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico" (PAI), nelle seguenti schede norma:
- co.24bis.1.8. lotto libero "VIA SOLDANI" (LL_B17);
 - co.60.1.21. area di trasformazione "VIA DELLA TECNICA" (AT_R44).
4. *Modifica delle prescrizioni sulla fattibilità sismica di alcune schede norma*
 Eliminazione delle prescrizioni della fattibilità sismica, in quanto la pericolosità sismica non è espressa nel Piano Strutturale, nelle seguenti schede norma:
- co.24.4.1. nel NIR 1 (ex scuola di Caposelvi) e NIR 2 (ex scuola di La Selva);
 - co.63.1.18. area di trasformazione "LA VIGNA" (AR12);
 - co.63.1.19. area di trasformazione "CASA NUOVA D'AMBRA" (AR31);
 - co.63.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AR11);
 - co.63.1.21. area di trasformazione "LA VILLA II" (AR30).
5. *Modifica delle schede norma ai sensi dei commi 3.2.1. e 3.2.2. del D.P.G.R. n.26/R del 27.04.2007*
- a) **Eliminazione degli interventi caratterizzati da pericolosità geomorfologica molto elevata quali:**
- co.24bis.1.6. lotto libero "VIA CHIANTIGIANA 1" (LL_B13);
- b) **Eliminazione degli interventi caratterizzati da pericolosità idraulica molto elevata quali:**
- co.15.3.2.6.2. corridoio infrastrutturale "PESTELLO" (CO2);
 - co.24bis.1.2. lotto libero "BORRO ROSSO" (LL_A11);
 - co.24bis.1.15. lotto libero "VIA PALERMO" (LL_B29).
- c) **Inserimento delle prescrizioni della pericolosità geomorfologica molto elevata a seguito dell'aggiornamento progetto preliminare per il consolidamento del versante loc. La Ginestra - Pestello" a seguito del P.D. n.707 del 28/04/2010, nelle seguenti schede norma:**
- co.46.3.4. nuovo tracciato viario "VIABILITA' GINESTRA" (ESS4);
 - co.60.1.8. area di trasformazione "VIA ISONZO" (AT_R12);
 - co.62.1.9. area di trasformazione "VILLAGGIO ATER" (AT_S18).
- d) **Inserimento delle prescrizioni della pericolosità geomorfologica molto elevata per le schede norma subordinate alla preliminare redazione della valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e della valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.**
- co.63.1.21. area di trasformazione "LA VILLA II" (AR30).
6. *Modifica co.15.3.2.6.5. corridoio infrastrutturale "COMPLETAMENTO VARIANTE SR69" (CO5)*
 Correzione del valore dell'intradosso relativo all'attraversamento del borro della Dogana ovvero 125.30 m s.l.m..
7. *Modifica co.17.8.1. e co.25.8.1.*

Correzione dei riferimenti della numerazione delle tavole della pericolosità idraulica e sismica.

8. *Modifica co.17.8.4.*

Modifica della tabella con le classi di fattibilità degli interventi come di seguito riportato, anche per uniformarne la lettura con la tabella al co.25.8.4.:

Tipo d'intervento	Classe e tipo di pericolosità del Piano Strutturale											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	Fattibilità corrispondente											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc)	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1)												
Modifiche senza demolizioni strutturali	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Traslazione di solai interni	2	2	2	3	2	2	2	3	1	1	1	1
Rialzamento del sottotetto (30-120 cm)	2	2	2	3	2	2	2	3	1	1	1	1
Demolizione e ricostruzione manufatti accessori	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2)												
Tutti gli interventi analoghi alla Re1					vedi tabella relativa							
<u>Demolizione e ricostruzione</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>4</u>
<u>Ampliamenti una tantum</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
<u>Rialzamento di 1 piano (S+1)</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

9. *Modifica co.24.4.1. NIR 2 (ex scuola di La Selva)*

Inserimento del richiamo alla relazione geologica per l'estratto cartografico relativo alle fattibilità.

10. *Modifica co.24bis.1.13. lotto libero "VIA DELLO STECCATO" (LL_B27)*

Modifica delle prescrizioni della fattibilità idraulica in virtù della porzione interessata dall'esondazione del Torrente Ambra.

11. Modifica co.25.8.4.

Modifica della tabella con le classi di fattibilità degli interventi come di seguito riportato:

Tipo d'intervento	Classe e tipo di pericolosità del Piano Strutturale											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	Fattibilità corrispondente											
	geomorfologica				sismica				idraulica			
Restauro e risanamento conservativo	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
Sopraelevazione degli edifici (senza aumento del carico urbanistico)	2	2	3	4	2	2	3	4	1	1	1	1
Sopraelevazione degli edifici (con aumento del carico urbanistico)	2	2	3	4	2	2	3	4	1	1	3	4
Sostituzione degli edifici	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Ampliamento degli edifici	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Demolizione senza ricostruzione	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Costruzione edificio abitativo	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Costruzione autorimessa	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Costruzione di opere interrato	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Costruzione annesso agricolo	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Costruzione ricovero animali	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di depositi all'aperto	1	1	2	3	1	1	2	3	1	2	3	4
Realizzazione di recinti per animali	1	1	2	3	1	1	2	3	1	2	3	4
Realizzazione di serre	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di invasi e laghetti collinari	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Trasformazione di terreni agrari	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di piccoli impianti sportivi	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di piscine	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di manufatti per antincendio	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione strade forestali	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di cimiteri	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di reti tecnologiche	1	2	3	4	1	2	3	4	1	1	2	2
Realizzazione impianti tecnologici	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazione strada	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione parcheggi scoperti	1	1	3	4	1	1	3	4	1	1	3	4
Verde sportivo di progetto	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Verde pubblico attrezzato	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazione di attraversamenti fluviali	2	3	4	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Nuove cave e modifiche progettuali	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4

12. Modifica co.35.4.4.7. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "VIA FORNACI VECCHIE 2" (PQC7)

Eliminazione delle prescrizioni per la pericolosità geomorfologica e sismica 4 in quanto non interessate da tali pericolosità.

13. Modifica co.44.6.8. verde pubblico attrezzato "RICASOLI" (PQV10)

Eliminazione del comma per il convenzionamento dell'area di trasformazione "RICASOLI 2" (AT_R28).

14. Modifica co.44.6.12. verde pubblico attrezzato "EX SCUOLA VENTENA" (PQV9)

Inserimento delle prescrizioni per la fattibilità geomorfologica 4.

15. Modifica co.45.6.4. parcheggio pubblico "VIA DEL CIPRESSO" (PQP4)

Modifica della scheda norma deperimetrando la porzione ricadente nel corso d'acqua.

16. Modifica co.45.6.5. parcheggio pubblico "CROCE FERRAGALLI" (PQP7)

Modifica delle prescrizioni relative alla fattibilità geomorfologica da 3 a 2.

17. Modifica co.46.3.9. nuovo tracciato viario "VARIANTE EST" (ESS9)

Inserimento nella fattibilità idraulica delle condizioni di attuazione dell'intervento per le porzioni in I.3.

18. *Modifica co.60.1.16. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34)*
Inserimento delle prescrizioni per la fattibilità geomorfologica 2.
19. *Modifica co.62.1.17. area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4)*
Modifica delle note della fattibilità idraulica inserendo che la porzione in fattibilità 4 dovrà essere destinata esclusivamente a verde non attrezzato e riportando inoltre le prescrizioni per la fattibilità geomorfologica 2.
20. *Modifica co.63.1.12. area di trasformazione "IL COLOMBO" (AR28)*
Eliminazione delle prescrizioni relative alle aree ricadenti in FG4.
21. *Modifica co.63.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AR11)*
 - a) Revisione dell'attribuzione della fattibilità geomorfologica in funzione della interferenza con le pericolosità G.3;
 - c) Inserimento del richiamo alla relazione geologica per l'estratto cartografico relativo alle fattibilità.

Modifiche al Regolamento Urbanistico - Elaborati Grafici

22. *Modifica Tavola P2. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti - Stato di progetto*
Eliminazione del lotto libero "VIA CHIANTIGIANA 1" (LL_B13).
23. *Modifica Tavola P7. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti - Stato di progetto*
 - a) Eliminazione del corridoio infrastrutturale "PESTELLO" (CO2).
 - b) Eliminazione del lotto libero "BORRO ROSSO" (LL_A11).
24. *Modifica Tavola P11. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti - Stato di progetto*
 - a) Modifica all'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34) in adeguamento alle prescrizioni per la pericolosità geomorfologica localizzando un'area a verde pubblico non attrezzato nella parte ricadente in pericolosità geomorfologica 4. (La superficie fondiaria passa da 2.288 mq a 1.885 mq e il verde pubblico passa da 0 mq a 403 mq)
 - b) Eliminazione del lotto libero "VIA PALERMO" (LL_B29).
25. *Modifiche relative a tutte le tavole serie F*
Verifica e inserimento del simbolo della fattibilità sismica per tutti gli interventi che ricadono in più tavole.
26. *Modifica Tavola F1. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
Sostituzione dell'etichetta AT_P21 con l'etichetta AT_P20.
27. *Modifica Tavola F2. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
 - a) Inserimento di una sigla identificativa della cassa di espansione sul Borro di Spedaluzzo (CE-SP1).
 - b) Inserimento della fattibilità geomorfologica 3 nella cassa di espansione del Borro di Spedaluzzo per quanto riguarda gli argini di progetto.
28. *Modifica Tavola F3. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
 - a) Inserimento della sigla identificativa del "COMPLETAMENTO VARIANTE SR69" (CO5);
 - b) Eliminazione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica dell'intervento posto tra il verde pubblico attrezzato del parco fluviale dell'Arno "VIA PIAVE 1" (PQA1) e l'argine leopoldino del fiume Arno.
29. *Modifica Tavola F4. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
 - a) Inserimento di una sigla identificativa della cassa di espansione sul borro del Giglio (CE-GI2 – CE-GI3);
 - b) Inserimento della fattibilità geomorfologica 3 nelle casse di espansione sul borro del Giglio, per quanto riguarda gli argini di progetto.

- c) Modifica della classe di fattibilità geomorfologica da 2 a 3 inserendo le aree che ricadono in G.3 secondo la tavola 18a - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA del Piano strutturale, per una porzione delle seguenti schede norma:
- "SOVRAPPASSO FERROVIARIO" (PQC3);
 - "SUGHERELLA" (PQC4);
 - "PIAZZALE EUROPA" (PQC5);
 - "PESTELLO CHIESA" (AT_R11);
 - "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19) per la sola porzione limitrofa all'intervento PQC2;
 - "IL COLOMBO" (AR28).
- d) Spostamento delle etichette PQC8 e PQC9 in quanto rendono di difficile lettura il simbolo della fattibilità sismica 2 come effettivamente riportato negli articoli di normativa.
30. *Modifica Tavola F5. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
- a) Inserimento della sigla identificativa del "COMPLETAMENTO VARIANTE SR69" (CO5);
 - b) Correzione della fattibilità idraulica 3 per "VARIANTE EST" (ESS9) riducendola alla sola porzione di corridoio infrastrutturale limitrofa alla rotatoria nei pressi della Fattoria di Camminlungo.
31. *Modifica Tavola F6. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
Sostituzione dell'etichetta AT_P5 con l'etichetta AT_P4.
32. *Modifica Tavola F7. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
- a) Inserimento di una sigla identificativa della cassa di espansione sul borro della Dogana (CE-CA1) ;
 - b) Modifica del parcheggio pubblico "VIA DEL CIPRESSO" (PQP4) eliminando la porzione ricadente sopra al corso d'acqua.
33. *Modifica Tavola F8. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
Sostituzione dell'etichetta AT_S27 con l'etichetta AT_S28.
34. *Modifica Tavola F11. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
- a) Modifica della classe di fattibilità geomorfologica da 2 a 3 per una porzione dell'area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AR11) inserendo le aree che ricadono in G.3 secondo la tavola 18a - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA del Piano strutturale;
 - b) Assegnazione al lotto libero "VIA DELLO STECCATO" (LL_B27) della fattibilità idraulica 4 nella piccola porzione interessata dall'esondazione del torrente Ambra, e della fattibilità idraulica 2 nella restante parte del lotto.
35. *Modifica Tavola F12. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
- a) Inserimento di una sigla identificativa della cassa di espansione sul borro del Giglio (CE-GI1).
 - b) Inserimento della fattibilità geomorfologica 3 nelle casse di espansione sul borro del Giglio, per quanto riguarda gli argini di progetto.
36. *Modifica Tavola F13. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
Modifica della classe di fattibilità geomorfologica da 3 a 4 per una porzione di verde pubblico attrezzato "EX SCUOLA VENTENA" (PQV9) inserendo le aree che ricadono in G.4 secondo la tavola 18a - CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA del Piano strutturale.
37. *Modifica Tavola F16. La fattibilità degli interventi - Stato di progetto*
Inserimento della sigla del corridoio infrastrutturale "CROCIFISSO" (CO4).
38. *Modifica Tavola serie C e serie P.*
Modifica dei tematismi della tavole in conseguenza dei cambiamenti effettuati sulle tavole della fattibilità.
39. *Inserimento nuovo elaborato cartografico*
Predisposizione di una carta in scala 1:7.500 (Tavola R1. Rischio Idraulico) in cui siano riportati tutti gli interventi strutturali previsti per la messa in sicurezza idraulica, con l'ubicazione delle sezioni e la perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica residue e l'indicazione dei volumi esondati e dei battenti raggiunti.

Modifiche al Regolamento Urbanistico - Relazione Idraulica

40. *Modifica paragrafo 1.3. borro dello Spedaluzzo*
Inserimento della tabella di output di Hec Ras relativa allo sfioratore laterale di ingresso della cassa di espansione sul borro di Spedaluzzo.

41. *Modifica paragrafo 1.4. borro del Giglio*

- a) Inserimento delle motivazioni per il mantenimento della cassa di espansione in loc. Casa Bacco;
- b) Inserimento della tabella di output di di Hec Ras relativa allo sfioratore laterale di ingresso della cassa d'espansione sul borro del Giglio;
- c) Revisione della tabella di output di Hec Ras relativa alla *storage area* Cassa_Par_Monte, in cui l'area della cassa assume valori diversi al variare dei tempi di ritorno, talora superiori all'area definita in relazione e pari a circa 40.000 m², e quella relativa alla SA Cassa_Par_Valle in cui l'area assume un valore diverso in caso di tempo di ritorno ventennale.

42. *Modifica paragrafo 10. sistema Sabina-Dogana-Caspri*

Inserimento dei dati di input e di output del modello Hec-Hms utilizzato per il dimensionamento e la verifica della cassa d'espansione sul borro della Vigna, e chiarire come sia stato valutato l'effetto di laminazione per determinare la portata in ingresso al modello idraulico del Borro della Sabina; chiarire, inoltre, l'ubicazione della sezione presso cui è ubicato lo sfioratore laterale di ingresso alla cassa d'espansione denominata Pestello e allegare la relativa tabella di output di Hec Ras; verificare la tabella delle *storage areas* per i corsi d'acqua interessati, e chiarire la verifica idraulica del Borro della Dogana effettuata considerando in un singolo *project* il sistema Sabina-Caspri-Dogana.

Modifiche al Regolamento Urbanistico - Relazione Geologica

43. *Integrazione degli allegati al Regolamento Urbanistico*

- a) Integrazione degli elaborati del Regolamento urbanistico con la relazione geologica, che espliciti i criteri di attribuzione delle classi di fattibilità;
- b) Inserimento degli estratti cartografici delle fattibilità per le seguenti schede norma:
 - NIR 2 (ex scuola di La Selva);
 - "VIA DELLA COSTA" (AR11).
- c) Redazione di quadro sinottico (tabella riepilogativa) in cui siano definiti, per ogni previsione urbanistica, gli interventi necessari alla messa in sicurezza.

ALLEGATO “C” - REGIONE TOSCANA

Modifiche al Piano Strutturale - Norme tecniche di attuazione

Art. 64 bis. Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti e le dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi

Il Piano Strutturale approvato nel 2002 disciplinava le trasformazioni del territorio urbanizzato, e/o da urbanizzare, degli ambiti ricadenti all'interno dei sottosistemi insediativi e i relativi dimensionamenti massimi ammissibili degli insediamenti per le singole UTOE con tre parametri diversi: Superficie utile lorda (Slu mq/mq) e Volume (mc/mq), per le destinazioni d'uso Residenziale, Commerciale e Direzionale, e Superficie coperta, per le destinazioni d'uso Produttive, mettendo insieme, trovandosi in una fase di passaggio, vecchi e nuovi parametri. Nel 2004, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, fu fatta la scelta di utilizzare un unico parametro urbanistico di riferimento, quello della Superficie utile lorda (Slu mq/mq), per la disciplina delle aree di trasformazione sia esse a *prevalentemente destinazione residenziale* che quelle a *prevalentemente destinazione produttiva*. Scelta poi confermata dalla Regione nei regolamenti di attuazione della L.R.1/2005. Quindi, anche al fine di poter effettuare le verifiche con il dimensionamento complessivo, fu effettuata la traduzione dei vari parametri in termini di Slu, come si evince dalle tabelle di cui all'art.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico. I dati riportati nelle tabelle della variante al Piano Strutturale, pertanto, rappresentano la sintesi dei passaggi effettuati sopra richiamati.

Tuttavia si ritiene di inserire la seguente frase nella tabella riassuntiva: “* La suddivisione sopra riportata è diretta conseguenza della disciplina degli ambiti di riferimento e del diverso valore attribuito all'indice territoriale nelle aree di trasformazione. Le destinazioni d'uso Commerciale, Direzionale, Turistico – Ricettiva e Agricola sono soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento. La quantità di posti letto per la destinazione d'uso Turistico – Ricettiva è di 500 posti per il sistema di fondovalle e di 300 posti letto per il sistema di collina. L'accoglienza massima di persone per i Campeggi è di 1.000. I campeggi sono consentiti solo nell'“ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato” e nell'“ambito degli altopiani larghi”.”

Per quanto concerne il dimensionamento delle trasformazioni dei manufatti presenti nel territorio agricolo, per la valutazione dei loro possibili cambi di destinazione d'uso, si è proceduto effettuando una stima attraverso l'“interrogazione delle specifiche tecniche” della carta tecnica regionale. Questa stima ha tenuto conto dei manufatti che presentano una superficie superiore a 150 mq. Pur condividendo le perplessità espresse circa il dato scaturito dalla stima effettuata si intende sottolineare la difficoltà tecnica nel cercare di riportare alla luce un dato quanto più vicino alla realtà. A tal fine si propone di “congelare” la metà del dimensionamento stimato nel primo quinquennio di attuazione della presente variante al Regolamento Urbanistico, in modo da poter effettuare una verifica dopo un congruo numero di anni.

Circa il dimensionamento complessivo dell'UTOE di Levanella relativo all'ambito della città della produzione, quanto riportato nelle tabelle del Piano Strutturale, si intende sottolineare che la quantità di capacità edificatoria prevista nel 2002 non prevedeva la capacità edificatoria delle volumetrie previste dall'“Accordo di programma e di pianificazione per la realizzazione dell'insediamento produttivo da parte di IPI PRADA”, trattandosi di strumenti già attivi ed efficaci.

ALLEGATO “D” - REGIONE TOSCANA

Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi - oss. n.026 punto 2f

Per quanto concerne l'articolazione delle funzioni si rimanda a quanto precedentemente detto.

Circa il presunto scostamento tra i dati del dimensionamento riportati in relazione e i dati riportati nelle tabelle dell'art.5 delle NTA relativo alle aree di trasformazione per servizi AT_S si precisa quanto segue.

Il dato 7.000 mq riportato nella relazione deriva dal seguente calcolo:

AT_S1 LA GINESTRA	400
AT_S2 BIBLIOTECA COMUNALE	420
AT_S8 PALAZZO DEL PODESTA'	380
AT_S10 MAGAZZINO COMUNALE VIA VOLTA	700
AT_S16 ANTISTADIO	1.000
AT_S17 PISCINA COMUNALE	500
Obiettivo di cui al punto dell'art.27 del Piano Strutturale	3.600
Totale	7.000

Il dato 3.988 mq riportato nelle NTA deriva dal seguente calcolo:

AT_S1 LA GINESTRA	400
AT_S2 BIBLIOTECA COMUNALE	420
AT_S8 PALAZZO DEL PODESTA'	380
AT_S10 MAGAZZINO COMUNALE VIA VOLTA	700
AT_S16 ANTISTADIO	1.000
AT_S17 PISCINA COMUNALE	500
AT_S26 PIAZZA DELLA GORA	300
AT_S19 NUOVA AUTOSTAZIONE	288
Totale	3.988
+ Obiettivo di cui al punto dell'art.27 del Piano Strutturale	3.600
Totale	7.588

Trattasi pertanto di mero errore calcolo fatto in sede di elaborazione della relazione, poiché, come si può evincere dalle voci sopra riportate, i dati relativi alle aree di trasformazione AT_S e l'obiettivo “congelato” fanno tutti parte integrante del dimensionamento di cui all'art.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico non determinando sforamenti di bilancio. Infatti se dal valore 7.588 mq si tolgono i mq dell'AT_S26 e dell'AT_S19 si ritorna ai 7.000 mq indicati nella relazione.

La perequazione urbanistica - oss. n.026 punto 2n

Il dimensionamento massimo ammissibile per ogni singola UTOE, sia quello per le nuove previsioni sia quello per le aree di recupero, è stato determinato in sede di redazione del Piano Strutturale approvato nel 2002. Questo dato è stato aggiornato al termine del primo quinquennio di attuazione del Regolamento Urbanistico. Le tabelle dell'art.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico riportano fedelmente, UTOE per UTOE, oltre al dimensionamento delle varie aree di trasformazione anche le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica ai fini dell'incremento dei servizi necessari alla sostenibilità sia degli interventi di trasformazione sia del fabbisogno pregresso della città esistente. L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello, inoltre, di raggiungere uno standard medio per ogni abitante di circa 38 mq, oltre di effettuare la necessaria opera di ricucitura dei tessuti urbani attraverso un disegno organico di infrastrutture stradali e di spazi pubblici. Le aree di trasformazione, infatti, sono state oggetto di valutazione anche da parte della *autorità competenti in materia ambientale* e da parte degli *enti gestori dei servizi* considerando la capienza di insediamento massima possibile che trova riscontro nei parametri urbanistici riportati in ogni scheda norma e nelle prescrizioni in merito alle fattibilità prescritte per legge e alle infrastrutture a rete necessarie al fine di realizzare gli interventi in modo sostenibile. In altre parole anche se in ogni scheda norma è possibile che si realizzi da un minimo dello 0,10 mq/mq ad un massimo dello 0,30 mq/mq seguendo quanto disposto nell'art.57, le verifiche di sostenibilità sono state effettuate sulla capienza massima. Pertanto, le disposizioni relative al trasferimento di capacità edificatoria da una UTOE all'altra o le diverse tipologie di aree o di immobili che sono normati nell'art.59 sulla perequazione urbanistica trovano la loro sostenibilità in funzione dell'area di trasformazione che intende accoglierla.

Inoltre per quanto riguarda il parametro di dimensionamento circa l'edilizia sociale, la variante al Regolamento Urbanistico ha riconfermato quanto già previsto nel Regolamento Urbanistico del 2004, in conformità con il Piano Strutturale, modificando esclusivamente le modalità di attuazione.

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico, modificate a seguito di quanto riportato nel presente allegato.

Titolo I. disposizioni generali

Art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

... omissis ...

5.2.1.3. UTOE MONTEVARCHI

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR...		
Totale complessivo R.U. mq		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONTEVARCHI</u>	
	Slu mq
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>	<u>64.940</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>	<u>64.940</u>

<u>RESIDUO - UTOE MONTEVARCHI Slu mq</u>	<u>64.940</u>
---	----------------------

... omissis ...

5.2.2.3. UTOE LEVANE

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR...		
Totale complessivo R.U. mq		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE</u>	
	Slu mq
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>	<u>2.333</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>	<u>2.333</u>

<u>RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq</u>	<u>2.333</u>
--	---------------------

... omissis ...

5.2.3.3. UTOE LEVANELLA

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR...		
Totale complessivo R.U. mq		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA</u>	
	<u>Slu mq</u>
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>	<u>4.265</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>	<u>4.265</u>

<u>RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq</u>	<u>4.265</u>
--	--------------

... omissis ...

5.2.8. UTOE MERCATALE - Non sono previsti interventi di trasformazione.

... omissis ...

5.2.10. UTOE ORTOFLOROVIVAISMO - Non sono previsti interventi di trasformazione.

5.2.11. UTOE AREE AGRICOLE DI PIANURA

Interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione edilizia		
Sigla	Nome	Slu mq
Ampliamenti <i>una tantum</i> del patrimonio edilizio esistente		
Sigla	Nome	Slu mq
Totale complessivo R.U. mq		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE AA DI PIANURA</u>	
	<u>Slu mq</u>
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>	<u>10.000</u>
<u>capacità edificatoria non disponibile nel primo quinquennio</u>	<u>-5.000</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>	<u>5.000</u>

<u>RESIDUO - UTOE AREE AGRICOLE DI PIANURA Slu mq</u>	<u>5.000</u>
---	--------------

5.2.12. UTOE AREE AGRICOLE DI COLLINA

<u>Interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione edilizia</u>		
<u>Sigla</u>	<u>Nome</u>	<u>Slu mq</u>
<u>Ampliamenti <i>una tantum</i> del patrimonio edilizio esistente</u>		
<u>Sigla</u>	<u>Nome</u>	<u>Slu mq</u>
<u>Totale complessivo R.U. mq</u>		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE AA DI COLLINA</u>	
	<u>Slu mq</u>
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>	<u>12.000</u>
<u>capacità edificatoria non disponibile nel primo quinquennio</u>	<u>-6.000</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>	<u>6.000</u>

<u>RESIDUO - UTOE AREE AGRICOLE DI COLLINA Slu mq</u>	<u>6.000</u>
---	--------------

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.24. i nuclei isolati residenziali del territorio aperto derivanti dalla dismissione di ex edifici scolastici (NIR)

... omissis ...

NIR 1 (ex scuola di Caposelvi):

... omissis ...

NIR 2 (ex scuola di La Selva):

... omissis ...

ed inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal “Regolamento per l’introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia” approvato con atto separato dall’Amministrazione comunale;
- [i nuovi edifici e le nuove pertinenze dovranno essere realizzati tenendo conto del contesto paesaggistico in cui sono inseriti.](#)

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.25. le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale

... *omissis* ...

25.4.4. La possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, ossia impianti che intendono produrre energia da un minimo di 200 KW ad un massimo di 1 MW), che non riguardi l'eolico o il mini eolico, è consentita unicamente nelle "aree agricole primarie" (A5) e nelle "aree agricole ortoflorovivaistiche" (A6), a condizione che tali impianti:

- non ricadano all'interno degli ambiti di tutela di monumenti e di centri antichi e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui al Codice dei Beni culturali e del paesaggio;
- siano realizzati in modo da limitare l'impatto visivo, adottando soluzioni progettuali che favoriscano il corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante;
- non alterino in modo permanente la morfologia sostanziale dei luoghi.

... *omissis* ...

~~25.4.6. Al termine del periodo di utilizzazione delle aree agricole con le fattispecie sopra disciplinate il suolo dovrà essere ripristinato nello stato originario anche in termini di fertilità del terreno.~~

25.4.6. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di cui ai co.25.4.3., co.25.4.4. e co.25.4.5. Tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione dovrà stabilire, oltre alle forme di utilizzazione e di gestione delle aree, l'impegno, da parte dei privati, a ripristinare, al termine del periodo di utilizzazione delle aree agricole con le fattispecie sopra disciplinate, il suolo nello stato originario anche in termini di fertilità del terreno

... *omissis* ...

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.57. le condizioni generali e le schede norma

... omissis ...

57.9.3. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, non comprese all'interno del perimetro dei centri urbani abitati, è ammessa la ricostruzione ~~di non più della metà~~ della capacità edificatoria derivante dagli edifici sottoposti a demolizione solo nel caso in cui i risultati delle valutazioni e delle verifiche di sostenibilità non richiedano la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi. In ogni caso la eventuale capacità edificatoria insediabile non dovrà superare la metà di quella derivante dagli edifici sottoposti a demolizione, e qualora il progetto preveda la realizzazione di piani seminterrati e di sottotetti, questi dovranno essere considerati capacità edificatoria incidendo, pertanto, nel calcolo della superficie utile lorda (Slu) ricostruita. La restante parte dovrà essere trasferita nelle aree di trasformazione che possono incrementare la capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica secondo quanto disciplinato dall'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

57.11.8. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT P, è consentito attivare le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione potrà essere incrementata, pertanto, fermi restando gli altri parametri e le disposizioni in essa contenute.

... omissis ...

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.59. la perequazione urbanistica

... omissis ...

59.1.2. Le aree che possono trasferire la capacità edificatoria loro assegnata, per mezzo dell'indice territoriale (it), nelle aree di trasformazione di cui al co.59.1.1., sono:

- a) le aree per il verde pubblico attrezzato e/o per parcheggi interne al parco dei cappuccini (PN1_P3), di cui al co.35.4.4., e interne al parco fluviale dell'Arno (PN2_P3), di cui al co.36.5.4. del presente Regolamento;
- b) le aree per il verde pubblico attrezzato di progetto, di cui all'art.44.6. del presente Regolamento;
- c) le aree per parcheggi pubblici di progetto, di cui all'art.45.6. del presente Regolamento;
- d) le aree destinate ai nuovi tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle, di cui all'art.46.2. del presente Regolamento.

Le suddette aree possono essere alienate anche per parti.

... omissis ...

59.1.4. Il trasferimento di capacità edificatoria può avvenire anche trasversalmente da una Utoe ad un'altra delle tre Utoe di fondovalle ("Montevarchi", "Levane" e "Levanella") o dall'Utoe "Aree Agricole di Pianura" e "Aree Agricole di Collina" alle tre Utoe di fondovalle.

... omissis ...

59.1.6. Qualora si intenda trasferire nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_P, la capacità edificatoria con destinazione d'uso industriale/ artigianale derivante da quanto disposto nel co.59.1.3. punti a) e b), tale capacità edificatoria sarà incrementata di 1/3.

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.59 bis. il registro dei crediti edilizi

59 bis.1. Il registro dei crediti edilizi certifica la consistenza in termini di volume, e la destinazione d'uso, degli edifici esistenti sottoposti a demolizione, espressamente individuati nelle aree di trasformazione sottoposte a scheda norma AT_S e di recupero AR ricadenti nell'“ambito della città consolidata” individuata nella tavola 1 del Piano Strutturale, di cui si intende operare la demolizione prima della attuazione della scheda norma.

° 59 bis.2. L'iscrizione sul registro dei crediti edilizi di cui al co.59 bis.1. avviene successivamente all'espletamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia del manufatto da demolire, alla definizione della procedura di smaltimento dei rifiuti oggetto della demolizione e alla eventuale bonifica del sito. L'iscrizione di quanto contenuto sul registro sarà riportato anche nei certificati di destinazione urbanistica.

ALLEGATO “E” - SETTORE URBANISTICA E PDT

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

Titolo I. disposizioni generali

Art.3bis. valutazione integrata e valutazione ambientale strategica e il regolamento urbanistico

... omissis ...

3bis.4. Qualora l'attivazione degli interventi sulle aree e sugli immobili così come disciplinati nel presente Regolamento renda necessario il mero aggiornamento delle tabelle di cui all'art.5 "verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi" e/o all'art.59 bis "il registro dei crediti edilizi" la variante al Regolamento Urbanistico conseguente non è da sottoporre a valutazione integrata (L.R.1/2005) e a valutazione ambientale strategica (D.Lgs.4/2008).

Titolo I. disposizioni generali

Art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

... omissis ...

5.2.1.3. UTOE MONTEVARCHI

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR...		
Totale complessivo R.U. mq		

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONTEVARCHI

	Slu mq
Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero	64.940
Totale previsione P.S. mq	64.940

RESIDUO - UTOE MONTEVARCHI Slu mq

64.940

... omissis ...

5.2.2.3. UTOE LEVANE

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR...		
Totale complessivo R.U. mq		

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE

	Slu mq
Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero	2.333
Totale previsione P.S. mq	2.333

RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq

2.333

... omissis ...

5.2.3.3. UTOE LEVANELLA

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR...		

Totale complessivo R.U. mq		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA</u>		
		<u>Slu mq</u>
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>		<u>4.265</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>		<u>4.265</u>

<u>RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq</u>	<u>4.265</u>
---	---------------------

... *omissis* ...

5.2.10. UTOE ORTOFLOROVIVAISMO - Non sono previsti interventi di trasformazione.

5.2.11. UTOE AREE AGRICOLE DI PIANURA

<u>Interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione edilizia</u>		
<u>Sigla</u>	<u>Nome</u>	<u>Slu mq</u>
<u>Ampliamenti <i>una tantum</i> del patrimonio edilizio esistente</u>		
<u>Sigla</u>	<u>Nome</u>	<u>Slu mq</u>
<u>Totale complessivo R.U. mq</u>		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE AA DI PIANURA</u>		
		<u>Slu mq</u>
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>		<u>10.000</u>
<u>capacità edificatoria non disponibile nel primo quinquennio</u>		<u>-5.000</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>		<u>5.000</u>

<u>RESIDUO - UTOE AREE AGRICOLE DI PIANURA Slu mq</u>	<u>5.000</u>
--	---------------------

5.2.12. UTOE AREE AGRICOLE DI COLLINA

<u>Interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione edilizia</u>		
<u>Sigla</u>	<u>Nome</u>	<u>Slu mq</u>
<u>Ampliamenti <i>una tantum</i> del patrimonio edilizio esistente</u>		
<u>Sigla</u>	<u>Nome</u>	<u>Slu mq</u>
<u>Totale complessivo R.U. mq</u>		

<u>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE AA DI COLLINA</u>	
	<u>Slu mq</u>
<u>Dimensione massima degli immobili sottoposti a recupero</u>	<u>12.000</u>
<u>capacità edificatoria non disponibile nel primo quinquennio</u>	<u>-6.000</u>
<u>Totale previsione P.S. mq</u>	<u>6.000</u>

<u>RESIDUO - UTOE AREE AGRICOLE DI COLLINA Slu mq</u>	<u>6.000</u>
---	--------------

Titolo I. disposizioni generali

Art.13. norme specifiche sulle opere di urbanizzazione

... omissis ...

13.2.4. Nel caso di interventi di nuova edificazione, la cessione delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la loro realizzazione è regolamentata dall'art.70 della L.R.1/2005, dall'art.28 della L.1150/1942, dalla Del.C.C.n.104 del 23.11.2006, e successive modifiche ed integrazioni, e dalle schede norma del presente Regolamento.

13.2.5. In ogni caso la cessione all'Amministrazione comunale delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero prima del rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.

Titolo I. disposizioni generali

Art.14. norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi

... omissis ...

14.1.2. Per la destinazione d'uso residenziale è prescritta la seguente disposizione:

- in tutto il territorio comunale, salvo non diversamente disposto dal presente Regolamento, l'alloggio minimo non può essere inferiore a 45 mq di Superficie utile (Su), ovvero è consentita la realizzazione di "monolocali" di dimensioni minime non inferiori a 28 o 38 mq, così come specificato nel Regolamento Edilizio.

... omissis

Titolo I. disposizioni generali

Art.15. le fasce di rispetto

... omissis ...

15.3.2.8. Fuori dai centri abitati, le distanze da rispettare per la realizzazione di recinzioni di altezza non superiore ad 1 m non può essere inferiore a 1 m dal confine stradale (definito dal D.P.R.495/1992 e dal D.M.05/11/2001), ovvero non può essere inferiore a 3 m per recizioni con altezza superiore ad 1 m.

15.3.3. Per le linee ferroviarie, la fascia di rispetto, da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), non può essere inferiore a 30 metri per lato misurati dalla rotaia più vicina all'area di intervento, salvo autorizzazione dell'Ente FF.SS. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino al Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), mentre gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2), di ampliamento e di Demolizione con ricostruzione (Dr), sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'Ente FF.SS. Per ogni altro tipo d'intervento sia fatto riferimento al D.P.R.753/1980.

... omissis ...

Titolo I. disposizioni generali

Art.16. norme di salvaguardia e transitorie

... omissis ...

16.5. Entro 90 giorni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale dovrà predisporre il regolamento di cui al co.57.11.7.3. del presente Regolamento.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.18. il tessuto d'impianto medioevale (T1)

... omissis ...

18.3. Tipi d'intervento sugli edifici:

18.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è il Risanamento Conservativo (Rc).

18.3.2. Gli edifici sui quali sono consentiti tipi d'intervento diversi da quello caratterizzante il tessuto sono espressamente individuati nelle tavole "la disciplina del suolo".

18.3.3. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia, non riducano le parti a comune degli edifici, non generino, nei casi di frazionamenti di unità immobiliari residenziali, monocali con tagli inferiori a 45 mq e alloggi con tagli inferiori a 60 mq, e vengano eseguiti secondo le disposizioni della *"guida agli interventi sugli edifici storici" di cui al capo I del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento*. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

18.3.4. Qualsiasi intervento sugli edifici del tessuto con categoria d'intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), dovrà essere effettuato secondo le disposizioni della *"guida agli interventi sugli edifici storici" di cui al capo I del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento*.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.19. il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)

... omissis ...

19.3. Tipi d'intervento sugli edifici:

19.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è il Risanamento Conservativo (Rc).

19.3.2. Gli edifici sui quali sono consentiti tipi d'intervento diversi da quello caratterizzante il tessuto sono espressamente individuati nelle tavole "la disciplina del suolo".

19.3.3. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia, e non riducano le parti a comune degli edifici, non generino, nei casi di frazionamenti di unità immobiliari residenziali, monocali con tagli inferiori a 45 mq e alloggi con tagli inferiori a 60 mq, e vengano eseguiti secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui al capo 1 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

19.3.4. Qualsiasi intervento sugli edifici del tessuto con categoria d'intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), dovrà essere effettuato secondo le disposizioni della "guida agli interventi sugli edifici storici" di cui al capo 1 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.

19.3.5. Qualora il rialzamento del sottotetto, ammesso con la Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2), interessi edifici con fronti caratterizzati da una regola compositiva ordinata e riconoscibile, è prescritto il mantenimento degli elementi che determinano tale regola e la loro riproposizione anche nelle parti di nuova realizzazione.

... omissis ...

19.5. Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:

19.5.1. Sono ammesse le opere pertinenziali così come definite dal Regolamento Edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al precedente co.19.4.2. del presente articolo.

19.5.2. I manufatti adibiti a funzioni accessorie possono essere realizzati anche sul confine di proprietà ad esclusione del confine su spazi e percorsi pubblici.

19.5.3. La realizzazione di nuove autorimesse pertinenziali fuori terra è ammessa solamente per gli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

19.5.4. E' comunque esclusa la realizzazione delle autorimesse interrato o seminterrate.

19.5.5. E' consentita la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto circostante.

N.B.:La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'art.17 del presente Regolamento.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.20. il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

... omissis ...

20.5 Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:

20.5.1. Sono ammesse le opere pertinenziali così come definite dal Regolamento Edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al precedente co.20.4.1. del presente articolo.

20.5.2. I manufatti adibiti a funzioni accessorie possono essere realizzati anche sul confine di proprietà ad esclusione del confine su spazi e percorsi pubblici.

20.5.3. La realizzazione di nuove autorimesse pertinenziali fuori terra è ammessa solamente per gli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

20.5.4. E' comunque esclusa la realizzazione delle autorimesse interrato o seminterrate.

[20.5.5. E' consentita la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto circostante.](#)

N.B.:La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'art.17 del presente Regolamento.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.21. il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)

... omissis ...

21.5 Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:

21.5.1. Sono ammesse le opere pertinenziali così come definite dal Regolamento Edilizio, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al co.21.4.1. del presente articolo.

21.5.2. I manufatti adibiti a funzioni accessorie possono essere realizzati anche sul confine di proprietà ad esclusione del confine su spazi e percorsi pubblici.

21.5.3. E' esclusa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.

21.5.4. E' consentita la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto circostante.

N.B.:La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'art.17 del presente Regolamento.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.22. il tessuto produttivo non ordinato (T5)

... omissis ...

22.5. Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:

22.5.1. Non sono ammesse le opere pertinenziali così come definite dal Regolamento Edilizio.

22.5.2. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio.

22.5.3. E' consentita la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto circostante.

N.B.:La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'art.17 del presente Regolamento.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.23. il tessuto produttivo generato dai piani per insediamenti produttivi (T6)

... omissis ...

23.5. Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:

23.5.1. Non è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali così come definite dal Regolamento Edilizio.

23.5.2. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio.

23.5.3. E' consentita la realizzazione di parcheggi sulla copertura dei fabbricati, a condizione che la rampa di accesso ed i posti auto siano adeguatamente schermati all'interno della cortina muraria dell'edificio.

23.5.4. E' consentita la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili.

N.B.:La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato" di cui all'art.17 del presente Regolamento.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.25. le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale

... omissis ...

25.4.3. La possibilità di realizzare attività commerciali in medie strutture di vendita (Co2), ivi compresi i servizi commerciali accessori (pubblici esercizi, edicole, ecc.), è consentita per la vendita in via prevalente di prodotti agricoli o connessi all'esercizio dell'attività agricola, unicamente nelle "aree agricole ortoflorovivaistiche" (A6), a condizione che tale attività sia svolta in manufatti precari, così come definiti al co.34.6. del presente capo, e che non sia alterato in modo permanente lo stato dei luoghi. Tale possibilità è subordinata al reperimento della dotazione di parcheggi, così come previsto all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento e dalle normative vigenti.

... omissis ...

25.4.5. La possibilità di realizzare depositi all'aperto è consentita solo per lo stoccaggio di materiali naturali con esclusione inderogabile di prodotti derivanti da processi di lavorazione industriale e/o artigianale e di prodotti che si configurino come rifiuto, a condizione che tali depositi:

- non ricadano all'interno degli ambiti di tutela di monumenti e di centri antichi e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui al Codice dei Beni culturali e del paesaggio;
- siano realizzati in modo da limitare l'impatto visivo, adottando soluzioni progettuali che favoriscano il corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante;
- non alterino in modo permanente la morfologia sostanziale dei luoghi;
- non presentino strutture di copertura.

~~25.4.6. Al termine del periodo di utilizzazione delle aree agricole con le fattispecie sopra disciplinate il suolo dovrà essere ripristinato nello stato originario anche in termini di fertilità del terreno.~~

25.4.6. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di cui ai co.25.4.3., co.25.4.4. e co.25.4.5. Tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione dovrà stabilire, oltre alle forme di utilizzazione e di gestione delle aree, l'impegno, da parte dei privati, a ripristinare, al termine del periodo di utilizzazione delle aree agricole con le fattispecie sopra disciplinate, il suolo nello stato originario anche in termini di fertilità del terreno

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.26. le aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)

... omissis ...

26.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

26.2.1. Indipendentemente dalle attività svolte, nelle aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico, non sono consentite le manomissioni di qualsiasi natura dei terreni, quali i modellamenti e le escavazioni, ed è prescritta la conservazione delle componenti morfologiche dei suoli.

26.2.2. Nelle aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico, sono valide le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie, quali le attività silvicolture;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi;
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- è consentita la realizzazione di opere di sostegno per il contenimento di comprovate aree che si presentino instabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
 - reti metalliche sorrette da pali in ferro, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - fili metallici sorretti da pali in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali e annessi agricoli);
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L.122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- ~~è esclusa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità, quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è esclusa l'attività vivaistica;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.27. le aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)

... omissis ...

27.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

27.2.1. Indipendentemente dalle attività svolte, sulle aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico, è comunque prescritta la conservazione, il ripristino e la valorizzazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti esistenti.

27.2.2. Nelle aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico, sono valide le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli unicamente per che presentano una estensione fondiaria delle aree terrazzate superiore a 1,5 ha. Tali annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche tipologiche e architettoniche:
 - superficie coperta massima mq. 6,00;
 - fronte minore di larghezza non superiore a 2,50 metri;
 - altezza al colmo non superiore a 2,40 metri;
 - copertura a capanna realizzata in coppi ed embrici o con tecniche analoghe con pari risultato formale;
 - struttura in muratura realizzata con pietrame;
 - parete tergaie coincidente con il muro di retta a monte;
 - limitate aperture nella parete a valle;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi;
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- è consentita la realizzazione di opere di sostegno per il contenimento di comprovate aree che si presentino instabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistono;
 - reti metalliche sorrette da pali in ferro, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - fili metallici sorretti da pali in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali);
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- ~~è esclusa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità, quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è esclusa l'attività vivaistica e di albicoltura da legno;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.28. le aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)

... omissis ...

28.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

28.2.1. Indipendentemente dalle attività svolte, sulle aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico, è comunque prescritta la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della varietà delle tipologie colturali originarie.

28.2.2. Nelle aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico sono valide le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli, esclusivamente nelle aree di pertinenza ed in contiguità, ma non in aderenza, agli edifici principali esistenti;
- è consentita la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi, ~~quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- è consentita la realizzazione di opere di sostegno per il contenimento di comprovate aree che si presentino instabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
 - reti metalliche sorrette da pali in ferro, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - fili metallici sorretti da pali in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali);
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa l'attività vivaistica e di albicoltura da legno.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.29. le aree agricole boscate (A4)

... omissis ...

29.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

29.2.1. Nelle aree agricole boscate sono valide le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie, quali le attività silvicolture;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi, ~~quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- è consentita la realizzazione di opere di sostegno per il contenimento di comprovate aree che si presentino instabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
 - reti metalliche sorrette da pali in ferro, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - fili metallici sorretti da pali in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali e annessi agricoli);
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è esclusa l'attività vivaistica.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.30. le aree agricole primarie (A5)

... omissis ...

30.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

30.2.1. Indipendentemente dalle attività svolte, nelle aree agricole primarie non sono in alcun caso ammesse consistenti azioni di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

30.2.2. Nelle aree agricole primarie valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli;
- è consentita la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi, ~~quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- è consentita la realizzazione di opere di sostegno per il contenimento di comprovate aree che si presentino instabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
 - reti metalliche sorrette da pali in ferro, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - fili metallici sorretti da pali in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.31. le aree agricole ortoflorovivaistiche (A6)

... omissis ...

31.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

31.2.1. Indipendentemente dalle attività svolte, nelle aree agricole ortoflorovivaistiche non sono in alcun caso ammesse consistenti azioni di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

31.2.2. Nelle aree agricole ortoflorovivaistiche valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli;
- è consentita la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi, ~~quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili~~;
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
 - reti metalliche sorrette da pali in ferro, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - fili metallici sorretti da pali in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.32. le aree di pertinenza degli edifici storici (A7)

... omissis ...

32.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

32.2.1. Nelle aree di pertinenza di ville e poderi storici valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità e di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili fino a 200 KW (gli impianti eolici dovranno avere al massimo le seguenti caratteristiche: altezza massima 8 metri, potenza massima prodotta 8 KW). I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico. Al termine del periodo di utilizzazione tali manufatti dovranno essere rimossi;
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- è consentita la realizzazione di opere di sostegno per il contenimento di comprovate aree che si presentino instabili. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, secondo le seguenti tipologie:
 - muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
 - siepi di specie arbustive tipiche locali;
 - sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico.
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali, annessi e manufatti precari);
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- ~~è esclusa la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità, quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è esclusa l'attività vivaistica;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.33. le aree agricole interne al perimetro dei centri urbani (A8)

... omissis ...

33.2. Gli interventi consentiti ed esclusi:

33.2.1. Indipendentemente dalle attività svolte, nelle aree agricole interne al perimetro dei centri urbani non sono in alcun caso ammesse consistenti azioni di rimodellamento del suolo e di semplificazione del sistema di regimazione delle acque.

33.2.2. Nelle aree agricole interne al perimetro dei centri urbani valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- sono consentite le trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività agricole primarie;
- sono consentite le trasformazioni fisiche e funzionali degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- è consentita la realizzazione di annessi agricoli;
- è consentita la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è consentita la realizzazione di manufatti precari, di cui al co.34.6. del presente capo;
- è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di modesta entità, ~~quali le cabine elettriche, le cabine di decompressione per il gas e per l'acquedotto e simili;~~
- è consentita la manutenzione degli elementi viari esistenti e degli spazi di sosta;
- sono consentiti la manutenzione ed il ripristino delle recinzioni esistenti;
- è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;
- è consentito il computo delle aree per il raggiungimento dei minimi fondiari;
- è esclusa la realizzazione di nuove costruzioni (abitazioni rurali);
- è esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.34. le costruzioni nelle aree agricole

... omissis ...

34.1.2. Le costruzioni nelle aree agricole sono suddivisi in:

- edifici non agricoli [di cui all'art.44 della L.R.1/2005](#);
- edifici agricoli [da deruralizzare di cui all'art.45 della L.R.1/2005](#)~~deruralizzati~~;
- edifici agricoli [di cui all'art.43 della L.R.1/2005](#).

34.1.2.1. Gli *edifici non agricoli*: sono gli edifici esistenti per i quali un titolo abilitativo attesta la destinazione d'uso non agricola o l'avvenuto cambio dalla precedente destinazione d'uso agricola. [Qualora non sussistano tali condizioni la destinazione d'uso non agricola dovrà essere attestata da atti che dimostrino l'utilizzazione ad abitazione civile prima dell'entrata in vigore della L.R.10/1979.](#)

34.1.2.2. Gli *edifici agricoli da deruralizzare*~~deruralizzati~~: sono le residenze rurali, i depositi di prodotti, di attrezzi e di materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per gli animali ed ogni altra analoga costruzione di servizio, nonché gli edifici destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, non più utilizzati a fini agricoli, o che siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art.5 L.R.10/1979, ai sensi dell'art.4 della L.R.64/1995 e ai sensi dell'art.43 della L.R.1/2005, per i quali non è stato effettuato, attraverso il deposito o il rilascio di un titolo abilitativo, il cambio della destinazione d'uso agricola.

34.1.2.3. Gli *edifici agricoli* comprendono sia gli edifici residenziali che gli annessi e gli edifici produttivi agricoli. Gli edifici residenziali sono gli edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura. Gli annessi e gli edifici produttivi agricoli sono i depositi di prodotti, di attrezzi e di materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per gli animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze di conduzione dei fondi agricoli, nonché gli edifici destinati alla manipolazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli per consentire la loro commercializzazione. La destinazione d'uso agricola di questi edifici è attestata da un titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione .

34.2. Gli edifici di valore storico architettonico

34.2.1. Gli edifici di valore storico-architettonico, agricoli e non agricoli, sono specificatamente indicati nella tavola "la disciplina del suolo" con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma contenuta nell'*allegato "il rilievo e il progetto degli edifici di valore storico del territorio rurale"*.

34.2.2.1. Gli edifici di valore storico architettonico, agricoli e non agricoli, **non compresi nella schedatura di cui sopra**, che tuttavia risultano invariante strutturale "edificato al catasto leopoldino" ed "edificato al catasto di impianto" di cui agli artt.13 e 14 del Piano Strutturale, sono assoggettati al tipo di intervento espressamente individuato nelle tavole "la disciplina del suolo" e alle seguenti disposizioni:

- per gli *edifici non agricoli*, definiti al co.34.1.2.1. del presente articolo, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo, [ed è altresì ammesso un ampliamento, una tantum, di 30 mq di superficie utile lorda \(Slu\) con destinazione residenziale, per ciascun edificio esistente alla data di approvazione del Piano Strutturale, previa demolizione dei volumi precari presenti nel resede. Tale ampliamento dovrà essere realizzato al piano terra e in aderenza al fabbricato esistente e si dovrà armonizzare con la forma, la tipologia ed i materiali dell'edificio esistente. L'ampliamento di cui sopra può essere realizzato anche ai piani superiori del fabbricato unicamente per consentire la ricomposizione morfologica dell'edificio evitando, comunque, ampliamenti che comportino la realizzazione di pilastri o pilotis o altri elementi contrari alla tradizione locale. Comunque dovrà essere realizzato, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, utilizzando tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, dovranno garantire, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs.192/2005, inferiore almeno del 20 % rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, l'edificio esistente interessato dall'ampliamento dovrà essere dotato di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile ed il rispetto degli indici di prestazione energetica, sono certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità dell'ampliamento realizzato;](#)
- per gli *edifici agricoli da deruralizzare*~~deruralizzati~~, definiti al co.34.1.2.2. del presente articolo, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo. Tale intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che dovrà contenere il perimetro delle aree di

pertinenza degli edifici. Il perimetro dovrà avere chiari riferimenti a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, cigionamenti, siepi), e dovrà escludere rigide conformazioni geometriche. A seconda delle dimensioni dell'area di pertinenza si potranno verificare i seguenti casi:

- nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori ad un ettaro la convenzione impegna i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale. Tali interventi devono rispettare l'assetto generale dei luoghi mantenendo le sistemazioni agrarie esistenti e non creando soluzioni di continuità fra le aree di pertinenza ed il contesto, per evitare la formazione di nuclei residenziali da questo separati fisicamente, (recinzioni, siepi, alberature, ecc);
- nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro non avrà luogo la sottoscrizione della convenzione, ma saranno previamente corrisposti gli specifici oneri di urbanizzazione;
- per gli *edifici agricoli*, definiti al co.34.1.2.3. del presente articolo, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo. Tale intervento è subordinato all'approvazione del P.A.P.M.A.A., ed al rispetto delle superfici fondiarie minime;
- sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89;
- sono ammesse le opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento Edilizio, unicamente nell'area di pertinenza dell'edificio e nel rispetto degli interventi consentiti in ciascuna area agricola;
- non è consentito aumentare in nessun caso la superficie coperta degli edifici e delle pertinenze, [salvo per l'ampliamento una tantum e per la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili.](#)

34.2.2.2. Per i manufatti che siano eventualmente presenti nelle pertinenze degli edifici di valore storico architettonico di cui al precedente co.34.2.2.1. del presente articolo, e che non presentano elementi di invarianza o di pregio storico e architettonico, valgono le seguenti disposizioni:

- è consentita la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2); le eventuali modifiche di facciata, riferite a singole unità immobiliari, dovranno tener conto del disegno dell'intero edificio, ed integrarsi alle caratteristiche architettoniche e tipologiche generali dell'edificio stesso;
- è consentito il mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo e con le modalità di cui al precedente co.34.2.2.1.;
- sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89;
- è consentita la Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr), a pari superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nel territorio rurale;
- non è consentito aumentare in nessun caso la superficie coperta degli edifici e delle pertinenze, [salvo per la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili.](#)

34.3. Gli edifici recenti non agricoli

34.3.1. Gli edifici recenti non agricoli sono gli edifici che non presentano elementi di valore storico, architettonico e tipologico. Per questi edifici valgono le disposizioni secondo la seguente suddivisione:

- edifici non agricoli;
- edifici agricoli deruralizzati;
- edifici produttivi non agricoli.

34.3.2. Per gli edifici *non agricoli*, come definiti al co.34.1.2.1. del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

- è consentita la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2); le eventuali modifiche di facciata, riferite a singole unità immobiliari, dovranno tener conto del disegno dell'intero edificio, ed integrarsi alle caratteristiche architettoniche e tipologiche generali dell'edificio stesso;
- è consentito il mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo;
- sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89;
- [è ammesso un ampliamento, una tantum, di 30 mq di superficie utile lorda \(Slu\) con destinazione residenziale, per ciascun edificio esistente alla data di approvazione del Piano Strutturale, previa demolizione dei volumi precari presenti nel resede. Tale ampliamento dovrà essere realizzato al piano terra e in aderenza al fabbricato esistente e si dovrà armonizzare con la forma, la tipologia ed i materiali dell'edificio esistente. L'ampliamento di cui sopra](#)

può essere realizzato anche ai piani superiori del fabbricato unicamente per consentire la ricomposizione morfologica dell'edificio evitando, comunque, ampliamenti che comportino la realizzazione di pilastri o pilotis o altri elementi contrari alla tradizione locale. Comunque dovrà essere realizzato, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, utilizzando tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, dovranno garantire, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs.192/2005, inferiore almeno del 20 % rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, l'edificio esistente interessato dall'ampliamento dovrà essere dotato di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile ed il rispetto degli indici di prestazione energetica, sono certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità dell'ampliamento realizzato. Qualora sia prevista la trasformazione degli edifici esistenti in attrezzature turistico ricettive, l'ampliamento, una tantum, è di 100 mq di superficie utile lorda (Slu); tali ampliamenti sono ammessi a condizione che venga stipulato atto d'obbligo unilaterale con l'impegno di mantenere la suddetta destinazione per almeno 20 anni successivi alla fine dei lavori e alle stesse condizioni di cui sopra;

- è consentita la Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr), a pari superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo;
- sono ammesse le opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento Edilizio, unicamente nell'area di pertinenza dell'edificio e nel rispetto degli interventi consentiti in ciascuna area agricola;
- non è consentito aumentare in nessun caso la superficie coperta degli edifici e delle pertinenze, salvo per l'ampliamento una tantum e per la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili.

34.3.3. Per gli edifici *agricoli* da deruralizzare ~~deruralizzati~~, come definiti al co.34.1.2.2. del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

- è consentita la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2); le eventuali modifiche di facciata, riferite a singole unità immobiliari, dovranno tener conto del disegno dell'intero edificio, ed integrarsi alle caratteristiche architettoniche e tipologiche generali dell'edificio stesso;
- è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola esistente, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo. Tale intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che dovrà contenere il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici. Il perimetro dovrà avere chiari riferimenti a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, ciglionamenti, siepi), e dovrà escludere rigide conformazioni geometriche. A seconda delle dimensioni dell'area di pertinenza si potranno verificare i seguenti casi:
 - nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori ad un ettaro la convenzione impegna i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale. Tali interventi devono rispettare l'assetto generale dei luoghi mantenendo le sistemazioni agrarie esistenti e non creando soluzioni di continuità fra le aree di pertinenza ed il contesto, per evitare la formazione di nuclei residenziali da questo separati fisicamente, (recinzioni, siepi, alberature, ecc);
 - nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro non avrà luogo la sottoscrizione della convenzione, ma saranno previamente corrisposti gli specifici oneri di urbanizzazione;
- sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89;
- è consentita la Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr), a pari superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo;
- sono ammesse le opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento Edilizio, unicamente nell'area di pertinenza dell'edificio e nel rispetto degli interventi consentiti in ciascuna area agricola;
- non è consentito aumentare in nessun caso la superficie coperta degli edifici e delle pertinenze, salvo per la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili.

... *omissis* ...

34.4. Gli edifici recenti agricoli

34.4.1. Per gli *edifici recenti agricoli*, come definiti al co.34.1.2.3. del presente articolo, valgono le seguenti disposizioni:

- è consentita la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2); le eventuali modifiche di facciata, riferite a singole unità immobiliari, dovranno tener conto del disegno dell'intero edificio, ed integrarsi alle caratteristiche architettoniche e tipologiche generali dell'edificio stesso;

- è consentito il mutamento della destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse nel territorio rurale di cui all'art.25 "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" del presente capo. Tale intervento è subordinato all'approvazione del P.A.P.M.A.A., ed al rispetto delle superfici fondiarie minime;
- sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché siano compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti a comune degli edifici. Tali interventi sono ammessi solamente per il miglioramento della funzionalità dell'azienda agricola. Per quest'ultimo intervento non è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89;
- per gli edifici residenziali agricoli, è ammesso un ampliamento, *una tantum*, ai sensi della L.R.1/2005, di 35 mq di superficie utile lorda (Slu) per ciascun edificio, previa demolizione dei volumi precari presenti nel resede, e purché non determini aumento delle unità abitative. Tale ampliamento dovrà essere realizzato al piano terra e in aderenza al fabbricato esistente, e si dovrà armonizzare con la forma, la tipologia ed i materiali dell'edificio esistente. L'ampliamento di cui sopra può essere realizzato anche ai piani superiori del fabbricato unicamente per consentire la ricomposizione morfologica dell'edificio evitando, comunque, ampliamenti che comportino la realizzazione di pilastri o pilotis o altri elementi contrari alla tradizione locale. Comunque dovrà essere realizzato, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, utilizzando tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, dovranno garantire, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs.192/2005, inferiore almeno del 20 % rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, l'edificio esistente interessato dall'ampliamento dovrà essere dotato di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile ed il rispetto degli indici di prestazione energetica, sono certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità dell'ampliamento realizzato;
- per gli annessi e gli edifici produttivi agricoli, è ammesso un ampliamento, *una tantum*, ai sensi della L.R.1/2005, di 75 mq di superficie utile lorda (Slu) e comunque fino ad un massimo del 10% del volume esistente, previa demolizione dei volumi precari presenti nel resede. Tale ampliamento dovrà essere realizzato al piano terra e in adiacenza al fabbricato esistente, e si dovrà armonizzare con la forma, la tipologia ed i materiali dell'edificio esistente;
- è consentita la Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr), a pari superficie utile lorda virtuale (Sluv), da utilizzare unicamente per la realizzazione di edifici necessari al soddisfacimento delle esigenze aziendali. Qualora tale intervento comporti l'utilizzo di una superficie utile lorda (Slu) ricostruita superiore a 200 mq, lo stesso è subordinato all'approvazione del P.A.P.M.A.A.;
- sono ammesse le opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento Edilizio, unicamente nell'area di pertinenza dell'edificio e nel rispetto degli interventi consentiti e esclusi in ciascuna area agricola;
- salvo l'ampliamento *una tantum* [e per la realizzazione di manufatti finalizzati all'utilizzazione di energie rinnovabili](#), non è consentito aumentare in nessun caso la superficie coperta degli edifici e delle pertinenze;
- gli edifici agricoli possono essere alienati separatamente dall'azienda agricola di riferimento, solamente previa approvazione del P.A.P.M.A.A.

34.5. La nuova costruzione per l'agricoltura (il P.A.P.M.A.A.)

34.5.1. Disposizioni generali del P.A.P.M.A.A.

34.5.1.1. Nel territorio rurale, ogni intervento di trasformazione urbanistica, edilizia e funzionale, ovvero ogni intervento che comporti la trasformazione dell'assetto paesaggistico e ambientale, è consentito solo in seguito all'approvazione del **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**, redatto secondo le prescrizioni seguenti.

34.5.1.2. Il P.A.P.M.A.A. è presentato dall'imprenditore agricolo ~~professionale (IAP)~~, tramite apposita domanda, che dovrà contenere:

- la descrizione della situazione dell'azienda alla data di presentazione del programma di cui al successivo co.34.5.2.2. del P.A.P.M.A.A." del presente articolo;
- la descrizione degli interventi programmati di cui al successivo co.34.5.2.3. del presente articolo;
- la descrizione degli interventi edilizi eventualmente necessari di cui al successivo co.34.5.2.4. del presente articolo;
- la descrizione degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare di cui al successivo co.34.5.2.5. del presente articolo;
- i tempi e le fasi di attuazione del programma di cui al successivo co.34.5.2.6. del presente articolo.

~~34.5.1.3. Il P.A.P.M.A.A. presenta due livelli di approfondimento, ai sensi dell'allegato "C" delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo:~~

- ~~• nel caso in cui la superficie utile lorda (Slu) complessiva (abitazioni rurali e annessi), dopo gli interventi programmati, e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determini un rapporto tra edifici e fondo (mq/ha) uguale o inferiore a quello individuato per il sottosistema ambientale di riferimento e per la classe di ampiezza dell'azienda, deve essere redatta la parte "A" del P.A.P.M.A.A., ed i relativi allegati;~~
- ~~• nel caso in cui la superficie utile lorda (Slu) complessiva (abitazioni rurali e annessi), dopo gli interventi programmati, e comprendendo anche eventuali fabbricati oggetto di deruralizzazione, determini un rapporto tra edifici e fondo (mq/ha) superiore a quello individuato per il sottosistema ambientale di riferimento e per la classe di ampiezza dell'azienda, deve essere redatta anche la parte "B" del P.A.P.M.A.A., ed i relativi allegati.~~

34.5.1.4. La nuova edificazione di edifici agricoli (abitazioni rurali e annessi), nonché gli ampliamenti eccedenti quelli *una tantum* di cui al co.34.4.1. del presente articolo, può essere realizzata unicamente nelle aree agricole che permettono tale intervento, ed è disciplinata nel modo seguente:

- per i fondi la cui superficie sia inferiore ai minimi fondiari, non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali e di annessi agricoli;
- ~~• per i fondi di superficie superiore alla metà dei minimi fondiari, è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, in misura proporzionale all'estensione fondiaria;~~
- ~~• per i fondi di superficie inferiore alla metà dei minimi fondiari, non è consentita la realizzazione di annessi agricoli;~~
- l'azienda agricola deve mantenere in produzione le superfici fondiarie minime. Tali superfici sono valide anche nel caso di frazionamenti di aziende, in modo che ciascuna porzione di azienda risultante dal frazionamento sia dotata di una sufficiente dotazione di fabbricati. Nel caso di frazionamenti, anche di solo terreno, effettuati nell'ambito di interventi di ricomposizione aziendale per l'ampliamento di aziende esistenti, si può prescindere da tali parametri solamente attraverso la presentazione, da parte dell'azienda cedente, di un P.A.P.M.A.A. con il quale si dimostri che l'azienda cedente conserva comunque funzionalità tecnico economica, e che l'acquirente è persona fisica o giuridica già intestataria di azienda agricola, che tenda, con tali interventi, ad ampliare ed accorpere la superficie aziendale;
- deve essere dimostrata la necessità delle nuove abitazioni rurali per l'uso abitativo degli imprenditori agricoli impegnati nella conduzione del fondo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Tale dimostrazione deve essere effettuata utilizzando come parametro 1728 ore lavorative annue, corrispondenti ~~al~~ lavoro di un addetto a tempo pieno al tempo annuo complessivo di un'unità lavorativa uomo (ULU), per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Al fine di dimostrare che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, l'imprenditore agricolo deve inoltre soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:
 - essere imprenditore agricolo professionale ai sensi della L.R.45/2007 e avere necessità di risiedere sul fondo;
 - avere dei familiari coadiuvanti iscritti all'INPS che necessitano di risiedere sul fondo;
 - avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo;
- le nuove abitazioni rurali dovranno essere ispirati alle regole dell'architettura leopoldina in particolare per:
 - la disposizione degli edifici sul terreno;
 - i rapporti gerarchici tra i fabbricati e le tipologie architettoniche per ottenere volumetrie compatte e definite, con una evidente prevalenza dei pieni sui vuoti; pertanto non è ammesso l'insediamento di tipo suburbano (villette sparse) e la realizzazione di abbaini, di balconi e terrazzi a sbalzo, di scale esterne appese, di tettoie e di ogni altro elemento architettonico sporgente dalla sagoma dell'edificio;
 - i materiali e gli elementi tipologici, che dovranno essere confacenti con un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, dovranno concorrere allo sviluppo della bio-edilizia e perseguire il risparmio energetico;
 - ~~○ l'utilizzo di tecniche e materiali legati allo sviluppo della bio edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;~~
- le nuove abitazioni rurali non possono avere una superficie utile lorda (Slu) maggiore di mq 150, e comunque non deve essere superato il rapporto massimo fra la superficie utile lorda (Slu) edificabile e la superficie aziendale;
- gli annessi agricoli devono essere realizzati utilizzando materiali e elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'annesso, con particolare riferimento alla edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili;
- in caso di alienazione, anche parziale, dei fondi agricoli valgono le disposizioni di cui alla L.R.1/2005 ~~non sono consentiti nuovi edifici per 20-10 anni successivi alla vendita, su tutti i terreni risultanti. Il divieto non si applica nel caso in cui i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati non siano superati in alcune delle porzioni risultanti.~~

~~34.5.1.5. La nuova edificazione di annessi agricoli, purché non espressamente vietata nell'area agricola di riferimento, non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiarie per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna~~

~~selvatica, ovicaprini o di animali minori (api, chiocciole, lombrichi), nonché della cinotecnica e dell'acquacoltura. La prevalenza della attività di cui al presente comma è verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del del prodotto lordo vendibile dell'azienda.~~

34.5.1.6. Il P.A.P.M.A.A. che prevede qualsiasi intervento sugli edifici agricoli dell'azienda, per una superficie utile lorda (Slu) complessiva superiore a 200 mq, ovvero che comporti modifiche allo stato dei luoghi per aree con estensioni superiori a 0,50 ha, acquista valenza di piano attuativo, ai sensi dell'art.65 della L.R.1/2005, e pertanto, oltre alla documentazione di cui ai commi seguenti, deve essere corredato anche dalla documentazione prevista nel **Regolamento edilizio** per i piani attuativi.

34.5.1.7. Il P.A.P.M.A.A. ha durata ~~pluriennale decennale, e comunque, non inferiore a 10 anni~~. Il P.A.P.M.A.A. può essere modificato su richiesta ~~dell'imprenditore agricolo, dell'azienda agricola dopo il primo triennio~~ a scadenze annuali. Il P.A.P.M.A.A. può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai ~~anche prima di tali scadenze, unicamente in applicazione di~~ programmi comunitari, statali e regionali.

34.5.2. Contenuti del P.A.P.M.A.A.

34.5.2.1. Il P.A.P.M.A.A. dovrà essere composto, oltre che dall'anagrafica aziendale, dai seguenti elementi, necessari per la piena valutazione delle necessità dell'azienda agricola.

34.5.2.2. **La descrizione della situazione dell'azienda alla data di presentazione del programma**, deve rappresentare lo stato di fatto complessivo dell'azienda, rilevato alla data di presentazione del programma. Pertanto il P.A.P.M.A.A. deve contenere almeno i seguenti elementi:

- la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata in scala adeguata, nonché riportata su estratto della carta tecnica regionale in scala di 1:10.000 o in scala più dettagliata se disponibile, con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- ~~il numero degli addetti impegnati nella conduzione aziendale e l'impiego in termini di ore/lavoro~~;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all'art.2 dell'allegato A del D.P.G.R.n.6/R/2008 "Regolamento di attuazione del Capo II della L.R.45/2007";
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, superficie utile lorda (Slu) complessiva e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- le seguenti risorse paesaggistiche e ambientali, presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati:
 - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - gli individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - le sistemazioni idrauliche originarie (rete scolante superficiale, drenaggi sotterranei, ecc) intese nella loro funzione fondamentale di salvaguardia idrogeologica e come valore paesaggistico;
 - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
 - la viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzione di fruibilità pubblica individuata nelle tavole "la disciplina del suolo".

per queste ultime, con appositi elaborati, dovranno essere evidenziati gli elementi rispetto ai quali la situazione attuale presenti delle variazioni rispetto alla documentazione cartografica e aerofotografica di maggior dettaglio già disponibile presso la pubblica amministrazione.

34.5.2.3. **La descrizione degli interventi programmati**, deve rappresentare le necessità dell'azienda per lo svolgimento delle attività agricole, per le attività connesse e per gli interventi di miglioramento ambientale. Pertanto il P.M.A.A. deve contenere almeno i seguenti elementi:

- la superficie agraria che si prevede di porre, o di mantenere, a coltura in attuazione del programma, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
- le eventuali attività programmate connesse a quelle agricole, e il loro rapporto con le tipologie e le caratteristiche produttive aziendali;

- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti di cui al co.34.5.2.2. del presente articolo;
- la quantità e la qualità degli eventuali interventi di valorizzazione ambientale, atti a favorire la diversità e la complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
- ~~il fabbisogno di manodopera, espressa in ore/lavoro~~ [la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento culturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all'art.2 dell'allegato A del D.P.G.R.n.6/R/2008 "Regolamento di attuazione del Capo II della L.R.45/2007"](#), nonché di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali, necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

34.5.2.4. **La descrizione (accompagnata da idonea rappresentazione grafica su copia dell'estratto di mappa catastale) degli interventi edilizi eventualmente necessari**, deve indicare gli interventi edilizi previsti per il miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché per il potenziamento delle attività agricole. Pertanto il P.A.P.M.A.A. deve contenere almeno i seguenti elementi, in relazione all'intervento edilizio prospettato:

- gli edifici esistenti e le relative pertinenze, ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma, e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, [con la individuazione delle relative pertinenze](#);
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, superficie utile lorda (Slu), tipologia e caratteristiche costruttive, nonché con l'individuazione delle porzioni di azienda cui ciascun edificio è riferito;
- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio è funzionale, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'art.43 co.4 della L.R.1/2005, previsti.

34.5.2.5. **La descrizione degli interventi di sistemazione ambientale**, deve indicare lo stato di conservazione delle risorse ambientali, la presenza di situazioni di degrado o di fattori di rischio, e gli interventi previsti per la loro salvaguardia. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti, ai fini della prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica e di tutela della fauna e della flora, non sono considerati interventi di sistemazione ambientale.

34.5.2.6. **I tempi e le fasi di attuazione** del P.A.P.M.A.A. devono essere indicati correlando la realizzazione degli interventi agronomici e degli interventi ambientali, con l'attuazione degli interventi di nuova edificazione o con i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici esistenti. La convenzione o l'atto d'obbligo di cui al seguente co.34.5.2.7. dovranno prevedere apposite penali in caso di mancato rispetto della correlazione tra gli interventi fissata dal P.A.P.M.A.A. [La realizzazione degli interventi previsti nel programma aziendale può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione al comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi. Non sono ammesse variazioni nei tempi di realizzazione degli interventi o del loro ordine laddove questi rappresentino garanzia ai sensi della L.R.1/2005. Gli edifici esistenti dichiarati necessari alla conduzione dei fondi agricoli sono utilizzati come previsto dal programma aziendale per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma. Alle eventuali modifiche del programma aziendale devono corrispondere le relative modifiche alle convenzioni o agli atti d'obbligo unilaterali. Previa comunicazione al comune, da inoltrarsi prima della scadenza del termine di validità del programma aziendale, l'azienda può chiederne la proroga ai fini del completamento degli interventi previsti. Nella comunicazione l'azienda deve confermare gli impegni assunti con la convenzione o con l'atto d'obbligo. Il comune può comunicare il proprio motivato avviso contrario alla concessione della proroga nel termine perentorio di sessanta giorni.](#)

34.5.2.7. Gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A. sono soggetti alla sottoscrizione della **convenzione, o dell'atto unilaterale d'obbligo**, che costituisce l'elemento di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. La convenzione, o l'atto d'obbligo, deve obbligatoriamente contenere il perimetro delle aree di pertinenza degli edifici oggetto di qualsiasi intervento, da effettuare con riferimento a limiti e confini già esistenti (strade, fossi, cigliamenti, siepi), e a linee naturali riconoscibili nel territorio, e deve stabilire almeno i seguenti obblighi per il richiedente:

- realizzare gli interventi previsti nel programma;
- non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti, o recuperati, necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse, per il periodo di validità del programma;
- non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici agricoli, per almeno 20 anni dalla data di ultimazione dei lavori, [tale impegno non può essere modificato con le eventuali variazioni del programma](#);
- non alienare, separatamente dagli edifici, le superfici fondiarie minime alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli;

- prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale;
- assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. [In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;](#)
- impegnarsi a rispettare il grado di intensità colturale e/o di impiego del lavoro che hanno determinato le esigenze delle nuove costruzioni (abitazioni rurali e annessi) agricole;
- consentire l'uso delle nuove abitazioni rurali esclusivamente alla famiglia dell'imprenditore agricolo o agli addetti a tempo indeterminato.

34.5.3. Le superfici fondiari minime e il rapporto con gli edifici in relazione al sottosistema ambientale di appartenenza.

34.5.3.1. Le superfici fondiari riportate nelle tabelle seguenti, suddivise in base ai sottosistemi ambientali del Piano Strutturale, rappresentano la dotazione fondiaria minima, che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione di edifici agricoli (abitazioni rurali e annessi), attraverso il P.A.P.M.A.A.

34.5.3.2. Il rapporto tra superficie utile lorda (Slu) edificabile e superfici fondiari, è individuato per ogni sottosistema ambientale e per la classe di ampiezza dell'azienda agricola. Tali parametri sono utilizzabili anche nel caso di frazionamenti di aziende esistenti, in modo che il rapporto tra la superficie utile lorda (Slu) degli edifici agricoli ed ogni ettaro di superficie aziendale, non risulti inferiore ai minimi fondiari in nessuna delle porzioni di azienda risultante dal frazionamento.

34.5.3.3. Le tabelle seguenti esprimono il rapporto tra le superfici fondiari minime e la superficie utile lorda (Slu) edificabile per gli edifici abitativi rurali e per gli annessi, in relazione al sottosistema ambientale di appartenenza dell'azienda agricola. In particolare nelle tabelle sono riportati i seguenti elementi:

- la colonna "A" esprime la classe di ampiezza dell'azienda agricola;
- la colonna "B" esprime il rapporto tra la superficie utile lorda (Slu) degli edifici agricoli e gli ettari di superficie aziendale;
- la colonna "C" esprime la dotazione media di annessi agricoli per aziende che raggiungono la minima unità colturale;
- le colonne "D" ed "E", riportano le tipologie colturali e le superfici fondiari minime, cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzazione di annessi ed abitazioni rurali;
- la colonna "F" esprime le tipologie degli interventi ambientali che devono essere considerati prioritari nei diversi sottosistemi ambientali.

[34.5.3.4. Per le aziende agricole con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria 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 fondiari minime previste.](#)

[34.5.3.5. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici di cui all'art.3 della L.R.49/1997, le superfici fondiari minime sono ridotte del 30 per cento.](#)

N.B.: La disciplina del presente articolo si integra con quanto disposto da "le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale" di cui all'art.25 e dall'area agricola di riferimento di cui agli artt.26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 del presente Regolamento.

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DEGLI SPERONI DEL CHIANTI					
Rapporto tra edifici e fondo		Dotazione di annessi	Superfici fondiari minime		Interventi di sistemazione ambientale
A	B	C	D	E	F
Classe di ampiezza	Edifici Mq/ha	Annessi Mq/ha	Colture	ha	Tipo d'intervento
Da 2 a 5 ha	87	175	Ortofloricole	0,8	Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete di scolo superficiale Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena Manutenzione e miglioramento della viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzione di fruibilità pubblica, evitando, o , se possibile, rimuovendo gli elementi che ne
			Vivai	1,5	
			Vigneti	4,0	
			Frutteti	3,0	
Da 5 a 20 ha	60	175	Oliveto	6,0	
			Seminativo irriguo	7,0	

			Seminativi e prati	10,0	ostacolino la transitabilità Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze>30% Uso di tecniche di ingegneria naturalistica in generale e in special modo per quelle aree dove sono presenti indizi di denudazione ed erosione del suolo
			Castagneto da frutto	25,0	
Oltre 20 ha	34		Pascolo	30,0	
			Bosco alto fusto misto	50,0	
			Bosco ceduo	60,0	

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DEI PIANALTI

Rapporto tra edifici e fondo		Dotazione di annessi	Superfici fondiari minime		Interventi di sistemazione ambientale
A	B	C	D	E	F
Classe di ampiezza	Edifici Mq/ha	Annessi Mq/ha	Colture	ha	Tipo d'intervento
Da 2 a 5 ha	87	175	Ortofloricole	0,8	Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante. Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena Manutenzione e miglioramento della viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzione di fruibilità pubblica, evitando, o , se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze>30% Uso di tecniche di ingegneria naturalistica in generale e in special modo per quelle aree dove sono presenti indizi di denudazione ed erosione del suolo Conservazione/ reintroduzione della vegetazione di scarpata e delle siepi e macchie di campo, nonché delle alberature non produttive
			Vivai	1,5	
			Vigneti	4,0	
			Frutteti	3,0	
Da 5 a 20 ha	60		Oliveto	6,0	
			Seminativo irriguo	7,0	
			Seminativi e prati	10,0	
			Castagneto da frutto	25,0	
Oltre 20 ha	34		Pascolo	30,0	
			Bosco alto fusto misto	50,0	
		Bosco ceduo	60,0		

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DELLE COLLINE ARGILLOSE

Rapporto tra edifici e fondo		Dotazione di annessi	Superfici fondiari minime		Interventi di sistemazione ambientale
A	B	C	D	E	F
Classe di ampiezza	Edifici Mq/ha	Annessi Mq/ha	Colture	ha	Tipo d'intervento
Fino a 2 ha	100	175	Ortofloricole	0,8	Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante. Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena Manutenzione e miglioramento della viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzione di fruibilità pubblica, evitando, o , se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze>30% Uso di tecniche di ingegneria naturalistica in generale e in
			Vivai	1,5	
			Vigneti	4,0	
			Frutteti	3,0	
Da 2 a 5 ha	71		Oliveto	6,0	
			Seminativo irriguo	7,0	
			Seminativi e prati	10,0	
Da 5 a 20 ha	44		Castagneto da frutto	25,0	

			Pascolo	30,0	special modo per quelle aree dove sono presenti indizi di denudazione ed erosione del suolo Conservazione/ reintroduzione della vegetazione di scarpata e delle siepi e macchie di campo, nonché delle alberature non produttive Reimpianto di boschi e macchie di campo per favorire la stabilizzazione dei versanti Reintroduzione della tipologia delle colture a girapoggio e delle colture biologiche tradizionali Ripristino della sentieristica di collegamento con la città
			Bosco alto fusto misto	50,0	
Oltre 20 ha	32		Bosco ceduo	60,0	

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DEI FONDOVALLE STRETTI

Rapporto tra edifici e fondo		Dotazione di annessi	Superfici fondiari minime		Interventi di sistemazione ambientale
A	B	C	D	E	F
Classe di ampiezza	Edifici Mq/ha	Annessi Mq/ha	Colture	ha	Tipo d'intervento
Fino a 2 ha	100	175	Ortofloricole	0,8	Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante. Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena Manutenzione e miglioramento della viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzione di fruibilità pubblica, evitando, o, se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze > 30% Uso di tecniche di ingegneria naturalistica in generale e in special modo per quelle aree dove sono presenti indizi di denudazione ed erosione del suolo Conservazione/ reintroduzione della vegetazione di scarpata e delle siepi e macchie di campo, nonché delle alberature non produttive Minimizzazione degli impatti visivi causate dalla presenza di opere esistenti
			Vivai	1,5	
			Vigneti	4,0	
			Frutteti	3,0	
Da 2 a 5 ha	71		Oliveto	6,0	
			Seminativo irriguo	7,0	
			Seminativi e prati	10,0	
			Castagneto da frutto	25,0	
Da 5 a 20 ha	44		Pascolo	30,0	
			Bosco alto fusto misto	50,0	
			Bosco ceduo	60,0	

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DEI FONDOVALLE LARGHI

Rapporto tra edifici e fondo		Dotazione di annessi	Superfici fondiari minime		Interventi di sistemazione ambientale
A	B	C	D	E	F
Classe di ampiezza	Edifici Mq/ha	Annessi Mq/ha	Colture	ha	Tipo d'intervento
Fino a 2 ha	100	191	Ortofloricole	0,8	Recupero, ripristino e mantenimento di particolari sistemazioni agrarie, quali muretti, e delle colture agrarie storiche Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena Manutenzione e miglioramento della viabilità rurale esistente, specificatamente quella con funzione di fruibilità pubblica, evitando, o, se possibile, rimuovendo gli elementi che ne ostacolano la transitabilità Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche Minimizzazione degli impatti visivi causati dalla presenza di
			Vivai	1,5	
			Vigneti	4,0	
			Frutteti	3,0	
			Oliveto	6,0	
			Seminativo irriguo	7,0	
Da 2 a 10 ha	45		Seminativi e prati	10,0	

			Castagneto da frutto	25,0	opere esistenti incongrue
			Bosco alto fusto misto	50,0	
			Bosco ceduo	60,0	

34.5bis. La nuova costruzione per l'agricoltura: gli annessi agricoli non soggetti al P.A.P.M.A.A.

34.5bis.1. La nuova edificazione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art.34.5. del presente Regolamento nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- acquacoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

34.5bis.2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al co.34.5bis.1 del presente articolo, deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività riportate.

34.5bis.3. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al co.34.5bis.1. del presente articolo, deve essere realizzata unicamente nelle aree agricole che permettono la costruzione di nuovi annessi agricoli e secondo la seguente disciplina:

- per i fondi di superficie superiore alla metà dei minimi fondiari, è consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli, in misura proporzionale all'estensione fondiaria;
- per i fondi di superficie inferiore alla metà dei minimi fondiari, non è consentita la realizzazione di annessi agricoli.

e previa variante al presente Regolamento Urbanistico che dovrà definire le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi in rapporto alle attività previste.

34.5bis.4. La costruzione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda, deve essere realizzata unicamente nelle aree agricole che permettono la costruzione di nuovi annessi agricoli e previa variante al presente Regolamento Urbanistico che dovrà definire le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli annessi in rapporto alle attività previste.

34.6. I manufatti precari, le serre temporanee e con copertura stagionale e gli annessi agricoli amatoriali di cui all'art.41, co.5 della L.R.1/2005

34.6.1.1. L'installazione di manufatti precari di cui all'art.41, co.8 della L.R.1/2005, per lo svolgimento delle attività ammesse nel territorio rurale, è consentita nella misura di un (1) manufatto per ciascun fondo agricolo previa demolizione di tutti i manufatti precari incongrui presenti nel fondo ed alle seguenti condizioni:

- ~~il periodo di utilizzazione e mantenimento di tali manufatti non può essere superiore ad un anno;~~
- i manufatti devono essere semplicemente appoggiati a terra, tramite opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi (non è consentito alcun genere di fondazione);
- i manufatti devono essere realizzati con i materiali previsti e con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte:
 - struttura verticale in legno, con copertura in legno o ferro;
 - tamponature, eventuali, in legno;
 - altezza media non superiore a 2,40 m e superficie coperta non superiore a 9 mq per ricovero di attrezzi manuali e 18 mq per ricovero macchine agricole;
 - devono essere realizzati in modo tale da limitare l'impatto visivo, adottando soluzioni progettuali che favoriscano il corretto inserimento nel contesto;
- tali manufatti non potranno essere utilizzati quali ricovero per animali da cortile.

34.6.1.2. I manufatti precari, di cui al co.34.6.1.1., non sono conteggiabili in termini di superficie coperta, di volume o superficie utile lorda e non potranno essere localizzati in aree disciplinate dal D.Lgs.42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

34.6.2.1. Per le aziende agricole è consentita l'installazione, oltre ai manufatti precari di cui sopra, anche di serre con copertura stagionale, che possono essere mantenute per un periodo di tempo pari a quello del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno. Le serre con copertura stagionale o comunque destinate ad essere mantenute per un periodo superiore all'anno possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non deve superare i 4 m in gronda e i 7 m al culmine (nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine);
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - m.5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - m.10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 m qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
 - m.3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a 5 m; 1 m se questa altezza è uguale o inferiore a 5 m;
 - distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

34.6.2.2. Le serre con caratteristiche diverse da quelle di cui al comma precedente, sono assimilate agli annessi agricoli [di cui agli artt.34.5. e 34.5bis. del presente Regolamento.](#)

~~34.6.3.1. Per le aziende agricole, l'installazione dei manufatti precari descritti nel presente articolo è subordinata alla presentazione, parte del titolare, di una comunicazione al Comune così come disciplinato agli artt.7 e 8 del regolamento di attuazione del titolo IV, capo III (il territorio rurale), della L.R.1/2005.~~

34.6.4.1. Gli annessi agricoli di cui all'articolo 41, co.5 della L.R.1/2005 sono gli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli **professionali** necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

34.6.4.2. L'installazione degli annessi di cui al co.34.6.4.1. è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo e devono essere realizzati con i materiali previsti e con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte:

- struttura verticale in legno, con copertura in legno o ferro;
- tamponature, eventuali, in legno;
- altezza media non superiore a 2,40 m e superficie coperta non superiore a 9 mq per ricovero di attrezzi manuali o altezza media non superiore a 3.20 m e superficie coperta non superiore a 18 mq per ricovero macchine agricole e animali il cui possesso deve essere documentato;
- devono essere realizzati in modo tale da limitare l'impatto visivo, adottando soluzioni progettuali che favoriscano il corretto inserimento nel contesto.

[34.6.4.3. L'installazione degli annessi di cui al co.34.6.4.1. è subordinata alla sottoscrizione da parte dell'avente titolo di un impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi.](#)

Fermo restando quanto sopra riportato, è consentito derogare dalle dimensioni massime riguardanti l'altezza media e la superficie coperta solo nei casi in cui si intendano realizzare annessi per il ricovero di cani da caccia quando tale attività venga esercitata da associazioni venatorie e da squadre di cacciatori riconosciute dalle normative regionali in materia.

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.57. le condizioni generali e le schede norma

... omissis ...

57.9.3. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, non comprese all'interno del perimetro dei centri urbani abitati, è ammessa la ricostruzione ~~di non più della metà~~ della capacità edificatoria derivante dagli edifici sottoposti a demolizione solo nel caso in cui i risultati delle valutazioni e delle verifiche di sostenibilità non richiedano la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi. In ogni caso la eventuale capacità edificatoria insediabile non dovrà superare la metà di quella derivante dagli edifici sottoposti a demolizione, e qualora il progetto preveda la realizzazione di piani seminterrati e di sottotetti, questi dovranno essere considerati capacità edificatoria incidendo, pertanto, nel calcolo della superficie utile lorda (Slu) ricostruita. La restante parte dovrà essere trasferita nelle aree di trasformazione che possono incrementare la capacità edificatoria con le modalità della perequazione urbanistica secondo quanto disciplinato dall'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

57.11.1. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R l'indice territoriale (it) è pari a 0,10 mq/mq.

57.11.2. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R, è fatto obbligo di attivare le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari ad almeno 0,20 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali, deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.

57.11.3. Nelle aree di trasformazione AT_R, oltre agli interventi disciplinati al co.57.11.2., è fatto obbligo di realizzare anche interventi di edilizia sociale come specificatamente disciplinati al co.57.11.6. del presente Regolamento ~~economica e popolare o con prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati, di cui all'art.122 della L.R.1/2005.~~ La capacità edificatoria dell'intera area di trasformazione deve essere incrementata, pertanto, fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq. In alternativa alla realizzazione all'interno dell'area di trasformazione di tale incremento, o di una parte di esso, si dovrà operare la riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1. La quantità in termini di mq di edifici da sottoporre a recupero secondo standard di confort attuali deve essere corrispondente a quella che non viene realizzata nella scheda norma.

57.11.4. L'incremento della capacità edificatoria delle aree di trasformazione AT_R esito dell'applicazione delle modalità specificate al co.57.11.2. e al co.57.11.3. si applica esclusivamente nelle aree di trasformazione AT_R di fondovalle ovvero ricadenti nelle UTOE di Montevarchi, Levane e Levanella.

57.11.5. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora non si intenda attivare la disciplina di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., la capacità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari a 0,30 mq/mq al fine realizzare in tutta la scheda norma solo alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati di cui all'art.122 della L.R.1/2005.

57.11.6. Nelle aree di trasformazione AT_R, la quantità di capacità edificatoria che si intende realizzare per gli interventi di edilizia sociale derivante dall'applicazione combinata dei co.57.11.2. e co.57.11.3 deve essere adibita ad alloggi cui vengono applicati prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati, di cui all'art.122 della L.R.1/2005, ovvero ad alloggi da realizzare e cedere all'Amministrazione comunale in misura non inferiore ad 1/3 della quantità suddetta a fronte della liberalizzazione del prezzo di vendita degli alloggi facenti parte della restante quota.

57.11.7.1. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora si intenda attivare la disciplina della riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, quale alternativa agli obblighi di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., l'abitabilità/agibilità degli interventi di nuova costruzione delle schede norma è subordinata al deposito della fine dei lavori degli interventi di riqualificazione.

57.11.7.2. Nelle aree di trasformazione AT_R, qualora si intenda attivare la disciplina della riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, quale alternativa agli obblighi di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3., e fino alla approvazione di apposito piano particolareggiato che disciplini in modo organico gli interventi sui centri storici, le quantità in termini di mq di edifici, o parti di essi, riqualificati saranno così determinati:

- l'intervento di risanamento di unità immobiliari determina l'applicazione del coefficiente 1 ai mq di unità immobiliare risanata qualora tale intervento contempli in modo organico l'intera unità e venga realizzato secondo

quanto disciplinato dalla “guida agli interventi sugli edifici storici” di cui al capo I del titolo III “le discipline specifiche” del presente Regolamento.

Tale quantità potrà essere incrementata qualora vengano realizzati contemporaneamente uno o più dei seguenti interventi:

- l'intervento strutturale al piano di calpestio del piano terra determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq del piano di calpestio risanato e consolidato qualora tale intervento venga realizzato secondo quanto disciplinato dai co.51.1. e co.51.2. del presente Regolamento e comporti il deposito del progetto al Genio Civile;
- l'intervento strutturale al solaio interpiano determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq di solaio interpiano risanato e consolidato qualora tale intervento venga realizzato secondo quanto disciplinato dai co.52.1., co.52.2., e co.52.3. del presente Regolamento e comporti il deposito del progetto al Genio Civile;
- l'intervento strutturale al sistema della copertura determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq di copertura risanata e consolidata qualora tale intervento venga realizzato secondo quanto disciplinato dall'art.53 del presente Regolamento e comporti il deposito del progetto al Genio Civile;
- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile e di infissi esterni (non è ammesso l'uso di infissi in plastica o in materiali anodizzati) che migliorino l'indice di prestazione energetica invernale determina l'applicazione del coefficiente maggiorativo 0,35 ai mq di unità immobiliare così risanata.

Quando, invece, si operi sulle parti comuni degli edifici, le quantità in termini di mq riqualificati saranno così determinati:

- il risanamento contestuale di tutte le facciate dell'edificio, dei vani scala e delle parti comuni determina l'applicazione del coefficiente 0,35 alla somma dei mq delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio qualora tale intervento consideri, prioritariamente, l'eliminazione dei materiali di facciata incongrui, il riordino dei vari elementi in appendice, la riorganizzazione di tutte le parti tecnologiche, la ricostituzione della continuità strutturale delle parti murarie “indebolite” da interventi impropri;
- l'installazione di strutture meccaniche di collegamento verticale (non è ammesso l'uso del montascale) determina l'applicazione del coefficiente 0,50 alla somma dei mq delle unità immobiliari servite, o tecnicamente servibili, dalla struttura meccanica installata. Tale intervento potrà essere effettuato, in deroga a quanto prescritto dal co.51.7. del presente Regolamento e dal co.12.4.4. del Regolamento edilizio, nei seguenti vani:
 - nei vani scala esistenti tenendo conto, prioritariamente, del loro valore architettonico. È ammessa, pertanto, l'eliminazione, la sostituzione e/o la modifica dell'impianto delle scale di minor pregio solo qualora queste siano state oggetto di un processo di snaturamento e parcellizzazione, frutto di interventi avvenuti in fasi storiche successive, la cui ricomposizione architettonica risulti inefficace e sterile ovvero non facciano parte di “palazzi” che presentino il vano scala e l'impianto delle scale oggetti architettonicamente riconoscibili e meritevoli di tutela;
 - all'interno di corti interne;
 - in vani appositamente predisposti;
- l'adeguamento contestuale degli impianti relativi agli scarichi dei reflui e l'installazione di fosse biologiche determina l'applicazione del coefficiente 0,50 alla somma dei mq delle unità immobiliari adeguate e servite, o tecnicamente servibili, dalla fossa biologica qualora tali interventi vengano realizzati secondo quanto prescritto dalle normative vigenti;
- l'adeguamento contestuale degli impianti di riscaldamento e l'installazione di caldaia centralizzata determina l'applicazione del coefficiente 0,50 alla somma dei mq delle unità immobiliari adeguate e servite, o tecnicamente servibili, dalla caldaia centralizzata qualora tali interventi vengano realizzati secondo quanto prescritto dalle normative vigenti;

Si stabilisce, inoltre:

- la trasformazione di edifici esistenti in strutture turistico – ricettive e/o commerciali e/o direzionali determina l'applicazione del coefficiente 0,50 alla somma dei mq delle unità immobiliari dell'edificio così modificato;
- l'accorpamento di unità immobiliari esistenti determina l'applicazione del coefficiente 0,70 alla somma dei mq delle unità immobiliari accorpate.

57.11.7.3. Gli interventi di riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, così come disciplinati al co.57.11.7.2., potranno essere realizzati indipendentemente dall'attuazione delle aree di trasformazione AT R qualora si intenda beneficiare di specifiche agevolazioni su tasse, contributi, oneri di urbanizzazione e su ogni altra forma di corresponsione dovuta. In tal caso gli incrementi determinati dall'applicazione dei coefficienti dovuti agli interventi di riqualificazione dovranno essere trasferiti all'Amministrazione comunale. Apposito regolamento dovrà disciplinare la tipologia e la durata dei benefici da applicare alle unità immobiliari oggetto di intervento e la gestione da parte del Comune degli incrementi acquisiti. Questi ultimi dovranno essere finalizzati alla costituzione e alla dotazione di un fondo appositamente dedicato alla riqualificazione dei tessuti T1.

... omissis ...

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.59. la perequazione urbanistica

59.1.1. La perequazione urbanistica è la modalità con la quale è consentito incrementare la capacità edificatoria delle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT_R, AT_P e di recupero AR, ~~ed è~~ specificatamente disciplinata in ciascuna scheda norma, e dei lotti liberi di completamento LL. In quest'ultimo caso la capacità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari 0,20 mq/mq.

59.1.2. Le aree che possono trasferire la capacità edificatoria loro assegnata, per mezzo dell'indice territoriale (it), nelle aree di trasformazione di cui al co.59.1.1., sono:

- a) le aree per il verde pubblico attrezzato e/o per parcheggi interne al parco dei cappuccini (PN1_P3), di cui al co.35.4.4., e interne al parco fluviale dell'Arno (PN2_P3), di cui al co.36.5.4. del presente Regolamento;
- b) le aree per il verde pubblico attrezzato di progetto, di cui all'art.44.6. del presente Regolamento;
- c) le aree per parcheggi pubblici di progetto, di cui all'art.45.6. del presente Regolamento;
- d) le aree destinate ai nuovi tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle, di cui all'art.46.2. del presente Regolamento.

Le suddette aree possono essere alienate anche per parti.

59.1.3. Oltre a quanto disposto al co.59.1.2. può essere trasferita nelle aree di trasformazione di cui al co.59.1.1. la seguente capacità edificatoria:

- a) la capacità edificatoria certificata nel registro dei crediti edilizi a singole o a più particelle catastali;
- b) la capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici sottoposti a tale intervento ed espressamente individuati nelle aree di recupero AR;
- c) la capacità edificatoria assegnata alle aree di trasformazione sottoposte a scheda norma AT_S o di proprietà dell'Amministrazione comunale;

59.1.4. Il trasferimento di capacità edificatoria può avvenire anche trasversalmente da una Utoe ad un'altra delle tre Utoe di fondovalle ("Montevarchi", "Levane" e "Levanella") o dall'Utoe "Aree Agricole di Pianura" e "Aree Agricole di Collina" alle tre Utoe di fondovalle.

59.1.5. Il trasferimento della capacità edificatoria deve avvenire previa formazione di un comparto edificatorio perequativo definito con una variante al Regolamento Urbanistico. Tale comparto dovrà disciplinare il legame tra le aree che possono "cedere" capacità edificatoria e le aree di trasformazione che possono "ricevere" capacità edificatoria. L'operazione di trasferimento si intende conclusa solo quando la sottoscrizione di una convenzione sancisce, da un lato, il deposito della capacità edificatoria nelle aree di trasformazione che possono "ricevere", e dall'altro, il passaggio al patrimonio del Comune delle aree che possono "cedere" capacità edificatoria.

~~59.2.1. La perequazione urbanistica può essere utilizzata anche per incrementare la capacità edificatoria dei lotti liberi di completamento LL di cui all'art.24bis del presente Regolamento. In questo caso la capacità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere un indice territoriale (it) complessivo pari 0,20 mq/mq.~~

~~59.2.2. Qualora nei lotti liberi di completamento LL si intenda attivare le modalità della perequazione urbanistica utilizzando:~~

- ~~• le capacità edificatorie derivanti dalle aree di cui al co.59.1.2.;~~
- ~~• le capacità edificatorie di proprietà privata derivanti dal punto a) e dal punto b) del co.59.1.3;~~

~~si dovrà ottemperare a quanto disposto dal 59.1.5.~~

~~59.2.3. Qualora nei lotti liberi di completamento LL si intenda attivare le modalità della perequazione urbanistica utilizzando:~~

- ~~• le capacità edificatorie di proprietà dell'Amministrazione comunale derivanti dal punto a) e dal punto c) del co.59.1.3.;~~

~~in luogo delle disposizioni di cui al co.59.1.5, si dovrà sottoscrivere una convenzione che sancisca il passaggio della capacità edificatoria di proprietà dell'Amministrazione comunale al lotto libero di completamento. In tal caso l'aggiornamento delle tabelle della "verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi" e/o del "registro dei crediti edilizi" di cui all'art.5 dovrà essere effettuato in occasione della "verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico" di cui all'art.6 del presente Regolamento con apposita variante.~~

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.59 bis. il registro dei crediti edilizi

59 bis.1. Il registro dei crediti edilizi certifica la consistenza in termini di volume, e la destinazione d'uso, degli edifici esistenti sottoposti a demolizione, espressamente individuati nelle aree di trasformazione sottoposte a scheda norma [AT S e di recupero AR ricadenti nell'“ambito della città consolidata” individuata nella tavola 1 del Piano Strutturale](#), di cui si intende operare la demolizione prima della attuazione della scheda norma.

° 59 bis.2. L'iscrizione sul registro dei crediti edilizi di cui al co.59 bis.1. avviene successivamente all'espletamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia del manufatto da demolire, alla definizione della procedura di smaltimento dei rifiuti oggetto della demolizione e alla eventuale bonifica del sito. L'iscrizione di quanto contenuto sul registro sarà riportato anche nei certificati di destinazione urbanistica.

co.62.1.2. area di trasformazione "BIBLIOTECA COMUNALE" (AT_S2)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.648
2. superficie utile lorda (Slu): mq 420* [+ sluv esistente](#)
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è la riqualificazione di un'area limitrofa al centro storico. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un "urban center" e di un edificio adibito ad archivio centrale.
5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. La capacità edificatoria assegnata [e quella derivante dalla demolizione degli edifici esistenti](#) dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

co.62.1.4. area di trasformazione "MAGAZZINO COMUNALE VIA VOLTA" (AT_S10)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.359

2. superficie utile lorda (Slu): mq 700* [+ sluv esistente](#)

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è il trasferimento dell'attività esistente in modo da realizzare un collegamento tra via Marconi e via Volta e incrementare le aree per parcheggi.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. La capacità edificatoria assegnata [e quella derivante dalla demolizione degli edifici esistenti](#) dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

co.62.1.10. area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 21.647

2. superficie utile lorda (Slu): mq 288* [+ sluv esistente](#)

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di realizzare un polo intermodale a supporto della mobilità con la realizzazione della nuova autostazione per lo scambio ferro-gomma. E' prevista la realizzazione di nuovi parcheggi su via della Sugherella ed il potenziamento di quello esistente posto nei pressi del sottopasso ferroviario.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. Le aree cui è stata assegnata capacità edificatoria sono: il parcheggio di progetto posto ad est del cimitero (St mq 4.219 = Slu mq 127) e il parcheggio di progetto posto ad ovest del cimitero (St mq 5.370 = Slu mq 161). La capacità edificatoria assegnata [e quella derivante dalla demolizione degli edifici esistenti](#) dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

co.62.1.14. area di trasformazione "PIAZZA DELLA GORA" (AT_S26)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 4.815

2. superficie utile lorda (Slu): mq 300* [+ sluv esistente](#)

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di tutelare e valorizzare il patrimonio culturale nel contesto urbano del centro storico con la realizzazione di un ampio parcheggio multipiano con accessi da piazza XX settembre a viale Diaz. E' previsto il recupero del tracciato del canale Battagli e dei manufatti relativi ai vecchi lavatoi, nonché il ripristino del percorso pedonale di accesso da via Trento.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. La capacità edificatoria è assegnata al fg.11 p.la 496. La capacità edificatoria assegnata [e quella derivante dalla demolizione degli edifici esistenti](#) dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

co.62.1.16. area di trasformazione "VIALE CADORNA" (AT_S29)

U.T.O.E.—MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.392

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di trasformare una parte del verde pubblico esistente in un'area a destinazione residenziale, così come rappresentato nella scheda norma, con al massimo un numero di 4 piani. Ai fini del reperimento degli standard relativi ai nuovi edifici si dovrà tener conto di quanto disciplinato dell'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.

4. note:—

5. fattibilità geomorfologica: *In caso di edificazione dovranno essere eseguite specifiche indagini al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*

6. fattibilità idrogeologica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.*

7. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a ~~piano-di~~ recupero (AR)

63.1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione sottoposte a ~~piano-di~~ recupero (AR) individuate dal presente Regolamento. Gli interventi previsti nelle seguenti schede norma sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti.

ALLEGATO “F”

Le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico hanno operato nel segno della continuità, consolidando alcuni principi introdotti negli strumenti con l'approvazione rispettivamente del 2002 e del 2004, e nel segno della novità, introducendo nuovi obiettivi strategici.

L'assegnazione di un indice territoriale omogeneo per la trasformazione dei suoli è stata disposta nel Piano Strutturale approvato nel 2002 che le varianti non hanno modificato.

L'obiettivo strategico dell'attivazione obbligatoria della perequazione urbanistica, correlata alle aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale AT_R, era già previsto nella versione vigente. La variante ha rimodulato il rapporto tra l'indice territoriale assegnato al terreno edificabile, che è passato da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq, e la quantità minima di capacità edificatoria da insediare nell'area di trasformazione oggetto di trasferimento, che è passato da 0,05 mq/mq a 0,10 mq/mq.

Per quanto concerne l'attivazione dell'edilizia sociale, la novità introdotta dalla variante al Regolamento Urbanistico riguarda la scelta di rendere obbligatorio tale intervento in tutte le aree di trasformazione AT_R.

Un ulteriore obiettivo strategico introdotto è stato, infine, quello di aver posto in stretta relazione le aree di trasformazione AT_R e la riqualificazione dei centri storici presenti nel territorio comunale. La legge 1/2005 all'art.3 co.4 così recita *“nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali [...] dovranno, in ogni caso, concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale”*.

Tenendo fermi questi principi di carattere generale e oggettivo e assoggettando tutte le aree di trasformazione agli stessi obiettivi strategici, la variante al Regolamento Urbanistico, proseguendo il percorso avviato nel 2004, ha progettato, per ognuna di esse, una scheda norma tenendo conto della morfologia e della tipologia insediativa del tessuto urbano circostante, nonché del rapporto organico e sostenibile delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici.

Alla luce di quanto detto, si ritiene che la disciplina prevista ai co.57.11.2. e co.57.11.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico consenta di realizzare aree di trasformazione con caratteristiche tipo-morfologiche diverse, sia perché è possibile insediarvi una capacità edificatoria da un minimo dello 0,10 mq/mq ad un massimo stabilito nella scheda norma, comunque non superiore allo 0,30 mq/mq, sia perché il piano attuativo consente di rispondere alle esigenze di varia natura che possono emergere in fase di attuazione.

Tutto ciò avviene nel rispetto del principio di uniformità di trattamento, realizzando al contempo, uno o più degli obiettivi strategici, previsti dal piano, recuperando così il deficit pregresso di spazi e opere pubbliche e concorrendo all'eliminazione delle condizioni di degrado che connotano alcune parti strategiche della città.

Alla realizzazione dell'obiettivo di equità concorre anche la disciplina contenuta nella Del. C.C.n.104/2006, che consente di equiparare tutte le schede norma in termini di standard prescritti dalle verifiche di cui all'art.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Si precisa, infine, che la Del. C.C.n.104/2006 dopo l'approvazione della variante dovrà essere modificata in conseguenza dei nuovi valori di cui al suddetto art.5; in quest'occasione saranno introdotti nuovi parametri che costituiranno un ulteriore elemento a garanzia dell'omogeneità fra le varie schede norma in relazione ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ALLEGATO “G” - SETTORE AFFARI GENERALI E ORGANIZZAZIONE

Le attività commerciali, per legge, si suddividono in tre categorie in funzione dell'ampiezza della superficie commerciale che viene dedicata alla vendita, ovvero: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita. Il Regolamento Urbanistico del 2004, conformemente a quanto previsto dal Piano Strutturale del 2002, ha declinato la compatibilità delle varie tipologie commerciali, sopra richiamate, secondo il criterio dell'esclusione. In altre parole, la compatibilità urbanistica delle attività commerciali, così come per le altre destinazioni d'uso, è da ritenersi la regola e l'incompatibilità, con conseguente esclusione delle relative attività dai tessuti, l'eccezione che, in quanto tale, trova espressa disciplina. Da tale impostazione ne deriva:

- l'incompatibilità urbanistica su tutto il territorio comunale delle grandi strutture di vendita;
- la compatibilità urbanistica delle medie strutture di vendita nei tessuti urbani T4, T5, T6 e negli interventi di nuova costruzione, ovvero nei tessuti urbani T2 e T3 qualora si intervenga attraverso i piani di recupero;
- la compatibilità urbanistica degli esercizi di vicinato su tutto il territorio comunale.

Le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico hanno riconfermato tale disciplina anche alla luce delle modifiche apportate sul sistema infrastrutturale e al sistema dei servizi in generale per renderlo sostenibile con lo stato di fatto e le previsioni di sviluppo della città coerentemente alle disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione toscana che prescrive, quale condizione imprescindibile di insediamento della media e grande struttura di vendita, l'esistenza di una rete infrastrutturale idonea e sostenibile.

Il D.P.G.R. n.15/R/2009 ha poi previsto le strutture di vendita in forma aggregata che non costituiscono, però, una tipologia ulteriore rispetto a quelle già esistenti (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita).

Per tali strutture aggregate la variante al Regolamento Urbanistico ha introdotto una disciplina, per quanto attiene alla loro compatibilità, che rispecchia quella delle medie e grandi strutture di vendita: in particolare, dove è ritenuta urbanisticamente compatibile la grande struttura di vendita, allo stesso modo sono compatibili le strutture di vendita in forma aggregata di cui all'art. 11 comma c) e dove è compatibile la media struttura di vendita sono compatibili anche le strutture di vendita in forma aggregata di cui all'art.11 comma a) e b). Stesso discorso vale per le incompatibilità.

Infine, tenuto conto che la disciplina della “*distribuzione e localizzazione delle funzioni*”, di cui all'art.59 della L.R.1/2005, è prevista all'interno delle NTA del Regolamento Urbanistico e che, combinandosi con le disposizioni e le procedure del Regolamento Edilizio, risulta conforme a quanto disposto dall'art.58 della stessa legge regionale; si ritiene di approvare la “*distribuzione e localizzazione delle funzioni*” contestualmente all'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico.

Pertanto l'osservazione è accoglibile, inserendo l'art.3tris e modificando gli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, e 57 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico, modificate a seguito di quanto riportato nel presente allegato.

Titolo I. disposizioni generali

Art.1. contenuti e finalità del regolamento urbanistico

Art.2. elaborati costitutivi del regolamento urbanistico

Art.3. valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico

Art.3bis. valutazione integrata e valutazione ambientale strategica e il regolamento urbanistico

[Art.3ter. la distribuzione e la localizzazione delle funzioni, la programmazione commerciale e il regolamento urbanistico](#)

Art.4. modalità di attuazione del regolamento urbanistico

Art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

Art.6. verifica dello stato di attuazione del regolamento urbanistico

Art.7. durata ed efficacia del regolamento urbanistico

Art.8. relazione tra il regolamento urbanistico e il regolamento edilizio

Art.9. termini urbanistico edilizi di uso corrente

Art.10. tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze

Art.11. piani attuativi e loro contenuti

Art.12. regole generali per la progettazione

Art.13. norme specifiche sulle opere di urbanizzazione

Art.14. norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi

Art.15. le fasce di rispetto

Art.16. norme di salvaguardia e transitorie

Titolo I. disposizioni generali

3ter. Il Regolamento Urbanistico e la distribuzione e la localizzazione delle funzioni e la programmazione commerciale

3ter.1. Il Regolamento Urbanistico, combinato con il disposto del Regolamento Edilizio, disciplina la distribuzione e la localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.58 della L.R.1/2005.

3ter.2. Il Regolamento Urbanistico è da considerarsi atto di programmazione commerciale ai sensi del Regolamento regionale n.15/R/2009.

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.18. il tessuto d'impianto medioevale (T1)

... omissis ...

18.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

18.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

18.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in medie e grandi strutture di vendita (Co2, Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4a, Co4b, Co4c, Co4d\)](#);
- Commerciale all'ingrosso (Ci);
- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;
- Residenziale (Re) al piano terra degli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici esistenti dei centri minori delle frazioni collinari.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.19. il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)

... omissis ...

19.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

19.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

19.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c, Co4d\)](#);
- Commerciale all'ingrosso (Ci);
- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

19.2.3. La possibilità di realizzare attività commerciali in medie strutture di vendita (Co2), [anche nelle forme aggregate \(Co4a, Co4b\)](#), è consentita unicamente negli interventi sottoposti a piano di recupero. Tale possibilità è subordinata al reperimento della dotazione di parcheggi, così come previsto all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento e dalle normative vigenti.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.20. il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

... omissis ...

20.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

20.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

20.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c, Co4d\)](#);
- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

20.2.3. La possibilità di realizzare attività commerciali in medie strutture di vendita (Co2), [anche nelle forme aggregate \(Co4a, Co4b\)](#), è consentita unicamente negli interventi sottoposti a piano di recupero. Tale possibilità è subordinata al reperimento della dotazione di parcheggi, così come previsto all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento e dalle normative vigenti.

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.21. il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)

... omissis ...

21.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

21.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

21.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c, Co4d\)](#);
- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.22. il tessuto produttivo non ordinato (T5)

... omissis ...

22.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

22.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Industriale e Artigianale (Ia).

22.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;
- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c. Co4d\)](#);
- Residenziale (Re).

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.23. il tessuto produttivo generato dai piani per insediamenti produttivi (T6)

... omissis ...

23.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

23.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Industriale e Artigianale (Ia);

23.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c, Co4d\)](#);
- Residenziale (Re).

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 1. la città e il sistema degli insediamenti

Art.24. i nuclei isolati residenziali del territorio aperto derivanti dalla dismissione di ex edifici scolastici (NIR)

... omissis ...

24.2. Destinazione d'uso prevalente e destinazioni d'uso escluse:

24.2.1. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (Re).

24.2.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in medie e grandi strutture di vendita (Co2 e Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4a, Co4b, Co4c, Co4d\)](#);
- Commerciale all'ingrosso (Ci);
- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

... omissis ...

Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale

Art.25. le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale

... omissis ...

25.4.2. Le destinazioni d'uso escluse sono:

- Commerciale in medie e grandi strutture di vendita (Co2 e Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4a, Co4b, Co4c, Co4d\)](#);
- Commerciale all'ingrosso (Ci);
- Industriale e Artigianale (Ia), comprese le attività che necessitano di rilevanti spazi per depositi all'aperto.

Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città

Art.57. le condizioni generali e le schede norma

... omissis ...

57.6.1. Le destinazioni d'uso escluse nelle schede norma "AT_R" sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c, Co4d\)](#);
- Industriale e Artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo;

57.6.2. Le destinazione d'uso escluse nelle schede norma "AT_P" sono:

- Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento, [anche nelle forme aggregate \(Co4c, Co4d\)](#);
- Residenziale (Re).

57.6.3. Le destinazioni d'uso prevalenti ed escluse nelle schede norma "AR", che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero, sono quelle indicate nella disciplina dei tessuti in cui tali schede ricadono.

... omissis ...

ALLEGATO "H" - OSSERVAZIONI n.111 punto 10 e n.117 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate, a seguito della sostituzione dell'area di trasformazione "STRADA VILLANUZZA" (AT_S28) con un nuovo tracciato viario "STRADA VILLANUZZA" (PQS6).

~~co.62.1.22. area di trasformazione "STRADA VILLANUZZA" (AT_S28)~~

~~U.T.O.E. - LEVANELLA~~

~~1. superficie territoriale (St): mq 1.981~~

~~2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato~~

~~3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di completare l'asse viario che si sviluppa a sud e parallelamente alla SR69 attraverso la realizzazione del tratto compreso nell'area di trasformazione. E' prevista la riqualificazione dell'area circostante attraverso la ridefinizione dei retri delle attività produttive esistenti.~~

~~4. note: -~~

~~5. fattibilità geomorfologica: In caso di edificazione dovranno essere eseguite specifiche indagini al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.~~

~~6. fattibilità idrogeologica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.~~

~~7. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.~~

co.46.2.6. nuovo tracciato viario "STRADA VILLANUZZA" (PQS6)

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 1.981

2. superficie utile lorda (Slu): mq 59 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: -

4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

6. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "I" - SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

OSSERVAZIONE n.299 punto 01

co.44.6.3bis. verde pubblico attrezzato "VIALE CAVOUR" (POV14)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.108

2. superficie utile lorda (Slu): mq 33 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: -

4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

6. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.45.6.5bis. parcheggio pubblico "VIA DELLA FARNIA" (POP12)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.536

2. superficie utile lorda (Slu): mq 196 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: Il parcheggio è già esistente e pertanto non vengono espresse le fattibilità.

OSSERVAZIONE n.299 punto 03

Art.59 bis. il registro dei crediti edilizi

... omissis ...

59 bis.3. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

<u>Intestatario</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Vol. (mc)</u>	<u>Destinazione d'uso</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>165</u>		<u>787</u>	<u>Artigianale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>165</u>		<u>1.146</u>	<u>Commerciale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>165</u>		<u>323</u>	<u>Residenziale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>163</u>		<u>730</u>	<u>Residenziale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>107</u>		<u>516</u>	<u>Residenziale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>164</u>	<u>1</u>	<u>336</u>	<u>Commerciale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>10</u>	<u>106</u>	<u>7, 8, 9, 12, 15, 16, 21</u>	<u>1.527</u>	<u>Commerciale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>11</u>	<u>643</u>		<u>354</u>	<u>Commerciale</u>
<u>Comune di Montevarchi</u>	<u>11</u>	<u>815</u>		<u>1.030</u>	<u>Residenziale</u>
	<u>11</u>	<u>1175</u>			

OSSERVAZIONE n.299 punto 04

co.62.1.10. area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 21.647

2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~288~~ 161*

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di realizzare un polo intermodale a supporto della mobilità con la realizzazione della nuova autostazione per lo scambio ferro-gomma. E' prevista la realizzazione di nuovi parcheggi su via della Sugherella ed il potenziamento di quello esistente posto nei pressi del sottopasso ferroviario.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. L'area Le aree cui è stata assegnata capacità edificatoria è: sono: il parcheggio di progetto posto ad est del cimitero (St mq 4.219 = Slu mq 127) e il parcheggio di progetto posto ad ovest del cimitero (St mq 5.370 = Slu mq 161). La capacità edificatoria assegnata dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. Il parcheggio di progetto posto ad est del cimitero (St mq 4.219) e la porzione di edificio identificato catastalmente con foglio 10 particella 106 dovranno essere sottoposti a vincolo espropriativo.

... omissis ...

OSSERVAZIONE n.299 punto 02

co.15.3.2.6.6. corridoio infrastrutturale "VIA TEVERE - VIA DI NOFERI" (CO6);

Fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.

Fattibilità idraulica: Le opere di attraversamento del borro del Caspri e del borro della Sabina dovranno essere realizzate contestualmente alle opere previste nel progetto di messa in sicurezza del sistema Dogana-Sabina-Caspri. In particolare per quanto riguarda l'attraversamento del borro del Caspri sarà necessario localizzare l'attraversamento in corrispondenza della sezione 149.25 (situata circa 50 m a monte della sezione 149) con la prescrizione di realizzare l'intradosso almeno 1 metro sopra il battente duecentennale nella sezione stessa. Dai risultati dello studio di fattibilità si è posta la quota dell'intradosso a 152.40 m s.l.m. e il piano di scorrimento viario a quota 153.10 m s.l.m. Dovranno essere realizzati opportuni raccordi con la viabilità esistente in destra idraulica del borro del Caspri, con la prescrizione di recuperare tutto il volume sottratto all'esondazione e di rendere il più possibile trasparente l'opera stradale al transito delle portate in esondazione da monte. Per quanto riguarda l'attraversamento sul borro della Sabina si localizza in via di massima tra le sezioni 14 e 15 (in corrispondenza di via Rodano) con la medesima prescrizione di realizzare l'intradosso almeno 1 metro sopra il battente duecentennale nella sezione stessa. Dai risultati dello studio di fattibilità si prescrive di porre la quota dell'intradosso a 153.90 m s.l.m. (in corrispondenza della sezione 14), o a quota 154.35 m s.l.m. (in corrispondenza della sezione 15). Per localizzazioni intermedie sono previste quote dell'intradosso intermedie, da verificare contestualmente al progetto di messa in sicurezza. Dovranno essere realizzati opportuni raccordi con la viabilità esistente in sinistra idraulica del borro della Sabina, con la prescrizione di recuperare tutto il volume sottratto all'esondazione e di rendere il più possibile trasparente l'opera stradale. E' stata verificata, ai sensi dell'art. 36 del P.I.T. della Regione Toscana, l'ammissibilità delle strade e dei parcheggi in ambito A1 del borro del Caspri e del borro della Sabina in quanto si soddisfano le seguenti condizioni: le opere infrastrutturali non sono diversamente localizzabili; per la verifica delle interferenze con la regimazione idraulica, l'ampliamento e la manutenzione del corso d'acqua, nonché dell'ottemperanza delle disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904, il progetto dell'intervento dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti; le opere infrastrutturali previste non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3 e PAI P.I.4 sono da rispettare le norme previste all'art.6 della NTA del P.A.I.

Fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

OSSERVAZIONE n.299 punto 05

co.45.7.2. parcheggio pubblico "SOTTOPASSO FERROVIA" (ESP2)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.603

2. note: -

4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

6. fattibilità sismica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di

predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere eseguita una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di V_{sh} delle coperture e del substrato). In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle V_{sh} relative al litotipo presente.

ALLEGATO “L” - OSSERVAZIONE n.119 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

Art.17. le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato

... omissis ...

17.5.7.2. Gli interventi di ampliamento *una tantum* degli edifici esistenti, o di parti di essi, disciplinati nei tessuti urbani dal presente capo sono realizzabili e si riferiscono al periodo di vigenza del presente Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del).

... omissis ...

Art.19. il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)

... omissis ...

19.4.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti e/o per la realizzazione delle opere pertinenziali sono validi i seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro numero di piani (Np) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Slu = pari a quella esistente, ovvero è consentito l'incremento *una tantum* di 9 mq per ogni unità immobiliare di edifici con categoria di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2);
- Rc = 70%;
- Ipf = 25%;
- Np = pari a quello esistente, ovvero è consentito solo l'incremento ammesso con gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

... omissis ...

Art.20. il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)

... omissis ...

20.4.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti e/o per la realizzazione delle opere pertinenziali sono validi i seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro numero di piani (Np) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Slu = pari a quella esistente, ovvero è consentito l'incremento *una tantum* di 9 mq per ogni unità immobiliare di edifici con categoria di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2);
- Rc = 70%;
- Ipf = 25%;
- Np = pari a quello esistente, ovvero è consentito solo l'incremento ammesso con gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

... omissis ...

Art.21. il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)

... omissis ...

21.4.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti e/o per la realizzazione delle opere pertinenziali sono validi i seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che il parametro numero di piani (Np) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Slu = pari a quella esistente, ovvero è consentito l'incremento *una tantum* di 9 mq per ogni unità immobiliare di edifici con categoria di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2)
- Rc = 50%;
- Ipf = 25%;
- Np = pari a quello esistente, ovvero è consentito solo l'incremento ammesso con gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).

... *omissis* ...

Art.25. le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale

... *omissis* ...

25.6.5.3. Gli interventi di ampliamento *una tantum* degli edifici esistenti, previsti per gli edifici, agricoli e non agricoli, disciplinati nelle aree agricole dal presente capo sono realizzabili e si riferiscono al periodo di vigenza del presente Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n..... del).

... *omissis* ...

ALLEGATO “M” - OSSERVAZIONE n.132 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.62.1.6. area di trasformazione "EX LICEO" (AT_S15)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.463
2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è il trasferimento del Istituto Professionale “R.Magiotti” in altra sede più consona agli attuali standard scolastici. Tale obiettivo potrà essere raggiunto anche attraverso la demolizione dell'attuale edificio scolastico e la ricostruzione di un edificio a destinazione residenziale con una capacità edificatoria massima di 1.200 mq. Ai fini del reperimento degli standard relativi al nuovo edificio si dovrà tener conto di quanto disciplinato dall'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.

4. note: -

4bis. note aggiuntive: In sede di procedura di evidenza pubblica per la cessione dell'immobile dovranno essere privilegiate le offerte che propongono soluzioni in cui la ricostruzione sia realizzata sfruttando una minore quantità di capacità edificatoria, trasferendo la restante parte nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

... omissis ...

ALLEGATO "N" - OSSERVAZIONI n.154 punto 01, n.111 punto 07 e n.256 punti 01 e 02

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

~~co.24bis.1.10. lotto libero "VIA MONTENERO" (LL_B19)~~

~~U.T.O.E. - MONTEVARCHI~~

- ~~1. superficie territoriale (St): mq 1.212~~
- ~~2. superficie fondiaria (Sf): mq 753~~
- ~~3. superficie utile lorda (Slu): mq 121 [it: mq/mq 0,10]~~
- ~~4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)~~
 - ~~4.1. verde pubblico: mq 459~~
 - ~~4.2. piazza pavimentata: mq -~~
- ~~5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r): mq -~~
- ~~6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)~~
 - ~~6.1. strada: mq -~~
 - ~~6.2. verde di arredo stradale: mq -~~
- ~~7. numero di piani (Np): n° fino a 3~~
- ~~8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.~~
- ~~9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato~~
- ~~10. indirizzi di progetto: è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.~~
- ~~11. note: -~~
- ~~12. fattibilità geomorfologica: In caso di edificazione dovranno essere eseguite specifiche indagini al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.~~
- ~~13. fattibilità idrogeologica: Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. La prescrizione non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.~~
- ~~14. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.~~

co.62.1.16bis. area di trasformazione "VIA MONTENERO" (AT_S30)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.212
2. superficie utile lorda (Slu): mq 121* - [it: mq/mq 0,10]
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello completare, con la realizzazione di parcheggi e verde pubblico, il sistema degli spazi pubblici che si sviluppa lungo il torrente Dogana.
5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. La capacità edificatoria assegnata dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.
6. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
7. fattibilità idraulica: Prescrizione relativa all'ambito A1: nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nella carta di Fattibilità Idraulica, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. La prescrizione non si applica alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. E' stata verificata, ai sensi dell'art. 36 del P.I.T. della Regione Toscana, l'ammissibilità dei parcheggi in ambito A1 del borro della Dogana in

quanto si soddisfano le seguenti condizioni: le opere infrastrutturali non sono diversamente localizzabili; per la verifica delle interferenze con la regimazione idraulica, l'ampliamento e la manutenzione del corso d'acqua, nonché dell'ottemperanza delle disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904, il progetto dell'intervento dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti; le opere infrastrutturali previste non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali.

8. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "O" - OSSERVAZIONI n.111 punto 26, n.116 punto 01 e n.272 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

~~co.24bis.1.13. lotto libero "VIA DELLO STECCATO" (LL_B27)~~

~~U.T.O.E. - LEVANE~~

~~1. superficie territoriale (St): mq 387~~

~~2. superficie fondiaria (Sf): mq 387~~

~~3. superficie utile lorda (Slu): mq 39 [it: mq/mq 0,10]~~

~~4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)~~

~~4.1. verde pubblico: mq-~~

~~4.2. piazza pavimentata: mq-~~

~~5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r): mq-~~

~~6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)~~

~~6.1. strada: mq-~~

~~6.2. verde di arredo stradale: mq-~~

~~7. numero di piani (Np): n° fino a 3~~

~~8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.~~

~~9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato~~

~~10. indirizzi di progetto: è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificio che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.~~

~~11. note: -~~

~~12. fattibilità geomorfologica: In caso di edificazione dovranno essere eseguite specifiche indagini al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.~~

~~13. fattibilità idrogeologica: Non sono previsti interventi di sistemazione attiva sul torrente Ambra, a supporto di tale intervento. Sarà sufficiente adibire a verde pubblico non attrezzato la fascia in pericolosità I.3, oppure procedere a un modesto intervento di recupero dei volumi interno all'area se si decide di edificare fino a lambire il perimetro ovest. La quota di sicurezza idraulica è $154.60 + 0.70 = 155.30$ m s.l.m.~~

~~14. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.~~

co.62.1.20bis. area di trasformazione " VIA DELLO STECCATO " (AT_S31)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 387

2. superficie utile lorda (Slu): mq 39 - [it: mq/mq 0,10]

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è la realizzazione di parcheggi pubblici.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi. La capacità edificatoria assegnata dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

12. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

13. fattibilità idraulica: Non sono previsti interventi di sistemazione attiva sul torrente Ambra, a supporto di tale intervento. Sarà sufficiente procedere a un modesto intervento di recupero dei volumi interno all'area. La quota di sicurezza idraulica è $154.60 + 0.70 = 155.30$ m s.l.m.

14. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "P" - OSSERVAZIONI n.301 punto 1e2, n.111 punto 19, n.194 punto 01 e n.272 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.62.1.15. area di trasformazione "VIA SOLDANI" (AT_S27)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~3.867~~ [7.552](#)
2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di perseguire la riduzione dell'impatto legato alla commistione presente nella zona tra le parti urbane prevalentemente residenziali e quelle legate al polo commerciale. Tale obiettivo potrà essere raggiunto attraverso la realizzazione di una strada pubblica o di uso pubblico, a doppio senso di circolazione che colleghi viale Cadorna con via ~~dell'Oleandro~~. Soldani, la realizzazione di un'adeguata area per lo scarico merci con ingresso/ uscita su via dell'Oleandro e di una per la sosta dei mezzi pesanti, la realizzazione di barriere antirumore per l'isolamento acustico.
4. note: vedi Del.G.C.n.199 del 04.09.2008 e la disciplina contenuta nel protocollo di intesa stipulato in data 05.09.2008.

... omissis ...

ALLEGATO "Q" - OSSERVAZIONE n.327 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

Art.22. il tessuto produttivo non ordinato (T5)

... omissis ...

22.4. Parametri urbanistici:

22.4.1.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti, ad eccezione di quelli residenziali, sono ammessi aumenti della superficie utile lorda (Slu) fino ai seguenti parametri urbanistici, con la precisazione che i parametri numero di piani (Np) e altezza massima (Hmax) sono riferiti alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Rc = 60%;
- Ipf = 25%;
- Hmax = pari a quella esistente della parte dell'edificio contigua all'ampliamento;
- Np = pari a quello esistente, ovvero è consentito solo l'incremento ammesso con gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e di tipo 2 (Re1 e Re2).
- Distanza dai confini = 5 mt. È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.

Tali aumenti della superficie utile lorda (Slu) sono ammessi a condizione che siano realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale e che contribuiscano al riordino morfologico del tessuto.

22.4.1.2. Negli edifici del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2), sono consentiti incrementi di superficie utile lorda (Slu), *una tantum*, fino ad un massimo di 30 mq per ciascuna unità abitativa; tale incremento, che non potrà in alcun modo comportare la realizzazione di nuove unità immobiliari, è ammesso a condizione che l'intervento contribuisca al riordino morfologico del tessuto e, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, dovrà essere realizzato utilizzando tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, dovranno garantire comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal D.Lgs.192/2005, inferiore almeno del 20 % rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo decreto legislativo. In ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento dovrà essere dotata di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas. L'utilizzo delle tecniche costruttive di edilizia sostenibile ed il rispetto degli indici di prestazione energetica, sono certificati dal direttore dei lavori o da altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità dell'ampliamento realizzato. Per questo intervento sono validi i parametri di cui al precedente co.22.4.1.1. del presente articolo.

22.4.2. Sugli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), in alternativa agli incrementi di cui al co.22.4.1.1., sono ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr) con aumenti della superficie utile lorda (Slu) fino ai seguenti parametri urbanistici e a parità della superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse, ~~e dei seguenti parametri urbanistici~~, con la precisazione che il parametro altezza massima (Hmax) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Rc = 50%;
- Ipf = 25%;
- Hmax = 8 mt;
- Distanza dai confini = 8 mt. È ammessa la realizzazione di manufatti sul confine solo nel caso che siano adibiti a portineria. In questo caso è obbligatorio il mantenimento di tale uso.

ed inoltre, sono comunque da rispettare le seguenti disposizioni:

- è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dal confine della strada;
- i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.

... omissis ...

ALLEGATO "R" – MODIFICHE AREE DI TRASFORMAZIONE

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.62.1.16ter. area di trasformazione "PARCHEGGI E ATTREZZATURE" (AT_S32)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.314

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: Incremento dell'attuale dotazione dei parcheggi pubblici "scambiatori". Realizzazione di un fronte urbano verso la città del Parco dei Cappuccini. Realizzazione di un edificio per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

4. note: -

5. fattibilità geomorfologica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.F.3 sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.11 delle NTA del P.A.I.

6. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

7. fattibilità sismica: Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone potenzialmente franose o esposte a rischio di frana (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica. In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative al litotipo presente.

(Osservazioni n.111 punto 12 e n.180 punto 1)

co.62.1.12. area di trasformazione "EX PASTIFICIO" (AT_S22)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 15.384

2. modalità di attuazione: ~~intervento edilizio diretto convenzionato~~ piano attuativo

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo è quello di realizzare un polo per servizi da destinare ad attrezzature di interesse pubblico. Tale obiettivo potrà essere raggiunto mediante la certificazione in termini di crediti edilizi della capacità edificatoria derivante dal volume degli edifici presenti nell'area e dall'"Ex Pastificio" al fine del loro trasferimento all'Amministrazione comunale. La capacità edificatoria come sopra determinata dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

4. note: La presente scheda norma potrà essere attuata anche tramite scheda norma AR. Tale possibilità sarà consentita solo nel caso in cui il piano attuativo preveda, tra l'altro, il recupero architettonico dell'ex complesso industriale e un'apprezzabile dotazione di attrezzature di interesse pubblico tale da contenere servizi di interesse sovracomunale quali ad esempio il Commissariato di P.S., laboratori di restauro, depositi per i Musei presenti nelle immediate vicinanze del centro storico, ecc.

... omissis ...

co.62.1.8. area di trasformazione "PISCINA COMUNALE" (AT_S17)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 20.117

2. superficie utile lorda (Slu): mq 500*

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di dotare la piscina di servizi accessori di supporto alla attività sportiva. A tal fine è consentita la realizzazione di manufatti fino ad un massimo di 500* mq di slu da destinare ad attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive.

5. note: *La capacità edificatoria è parte nel dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi.

5bis. note aggiuntive: In sede di procedura di evidenza pubblica per la cessione dell'immobile dovrà essere prevista, tra l'altro, una prescrizione in cui si precluda l'ingresso alla struttura sportiva dalla strada di progetto che si sviluppa lungo l'Arno.

... omissis ...

co.62.1.7. area di trasformazione "ANTISTADIO" (AT_S16)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 5.532

2. superficie utile lorda (Slu): mq 1.000*

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è la trasformazione di una parte dell'antistadio in un'area a destinazione residenziale, così come rappresentato nella scheda norma, in cui potranno essere realizzati al massimo 4.500 mq di slu. La capacità edificatoria deriva in parte dal dimensionamento, pari a 1.000* mq di slu, e in parte, la restante, dalla demolizione di immobili acquisiti al patrimonio comunale e/o da altre schede norma AT_S. Ai fini del reperimento degli standard relativi ai nuovi edifici si dovrà tener conto di quanto disciplinato dell'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi.

5bis. note aggiuntive: In sede di procedura di evidenza pubblica per la cessione dell'immobile dovrà essere prevista, tra l'altro, una prescrizione nella quale si condizioni il trasferimento dell'immobile alla realizzazione di un impianto sportivo analogo in altra sede.

... omissis ...

co.63.1.15bis. area di trasformazione "PIAZZA ROANNE" (AR34)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del)

L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 7.975

2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.342

3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv

4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq vedi note

5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq -

5.2. piazza pavimentata: mq 3.122

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.589

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq 1.922

7.2. verde di arredo stradale: mq -

8. numero di piani (Np): n° 4

9. altezza massima (Hmax): mt -

10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.3. del presente regolamento

11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

12. obiettivi di progetto: Risanamento degli edifici attuali attraverso la loro demolizione e ricostruzione. Riqualficazione degli spazi pubblici circostanti.

13. note: E' prescritto l'incremento della capacità edificatoria, attraverso le modalità della perequazione urbanistica disciplinate dall'art.59 del presente Regolamento, fino al raggiungimento del numero dei piani sopra indicato.

14. infrastrutture a rete: -

15. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

16. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

17. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

(Osservazioni n.004 punto 1, n.089 punto 5 e n.287 punto 2)
co.60.1.2. area di trasformazione "PODERE FOSSATO" (AT_R2)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~72.303~~ 71.526 (sub comparto A = ~~12.006~~ 11.479 mq - sub comparto B = ~~60.297~~ 60.047 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~27.918~~ 27.404 (sub comparto A = 2.950 mq - sub comparto B = ~~24.968~~ 24.454 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~7.230~~ 7.153 (sub comparto A = ~~1.201~~ 1.148 mq - sub comparto B = ~~6.029~~ 6.005 mq) - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): per la determinazione della slu+ del sub comparto A, fermo restando le disposizioni dei co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento, vedi note; per la determinazione della slu+ del sub comparto B vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 5.1. verde pubblico: mq ~~15.646~~ 15.787 (sub comparto A = ~~816~~ 812 mq - sub comparto B = ~~14.830~~ 14.975 mq)
 - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~4.827~~ 4.492 (sub comparto A = ~~1.827~~ 1.492 mq - sub comparto B = 3.000 mq)
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq ~~22.894~~ 22.825 (sub comparto A = ~~6.412~~ 6.224 mq - sub comparto B = ~~16.482~~ 16.601 mq)
 - 7.2. verde di arredo stradale: mq 1.018 (sub comparto B = 1.018 mq)
8. numero di piani (Np): n° fino a 4
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: piano attuativo

... omissis ...

(Osservazioni n.006 punto 1, n.006 punto 5, n.192 punto 1)
co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT_P7)

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del](#)

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq ~~72.701~~ 92.443
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~22.562~~ 22.377
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~25.445~~ 32.355 - [it: mq/mq 0,35]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 5.1. verde pubblico: mq ~~29.752~~ 49.679
 - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 7.492
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq 12.069
 - 7.2. verde di arredo stradale: mq 826
8. numero di piani (Np): n° 2
9. altezza massima (Hmax): mt 8
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento, è comunque esclusa la localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.
11. modalità di attuazione: piano attuativo

... omissis ...

co.60.1.17. area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43)

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del](#)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq ~~40.234~~ 39.356
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~16.650~~ 15.772
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~4.023~~ 3.936 - [it: mq/mq 0,10]

... omissis ...

co.63.1.9. area di trasformazione "VIA BURZAGLI 2" (AR23)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~2.719*~~ 2.020*

... *omissis* ...

13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di ~~1.834~~ 1.135 mq agli edifici sottoposti a recupero ed il relativo resede di pertinenza.

... *omissis* ...

co.61.1.4. area di trasformazione "VIA FERRARI" (AT_P18)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~5.676~~ 6.119*

2. superficie fondiaria (Sf): mq 3.540

3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~1.935~~ 2090

4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -

5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq -

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~1.398~~ 1.665

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq 653

7.2. verde di arredo stradale: mq ~~85~~ 261

... *omissis* ...

co.61.1.6. area di trasformazione "VIA MAJORANA" (AT_P20)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~11.648~~ 11.205*

2. superficie fondiaria (Sf): mq 5.622

3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~4.077~~ 3.922 - [it: mq/mq 0,35]

4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -

5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq 396

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq ~~1.071~~ 1.339

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq 4.341

7.2. verde di arredo stradale: mq ~~175~~ -

... *omissis* ...

(Osservazioni n.031 punto 1 e n.019 punto 1)

co.62.1.17. area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq ~~43.847~~ 44.535

... *omissis* ...

(Osservazioni n.079 punto 1 e n.278 punto 1)

co.60.1.3. area di trasformazione "BERIGNOLO STECCATO" (AT_R3)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~167.758~~ 166.714
2. superficie fondiaria (Sf): mq 36.255
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~16.776~~ 16.671 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): per la determinazione della slu+ vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq ~~93.865~~ 92.821

... omissis

co.60.1.19. area di trasformazione "LEVANELLA VILLANUZZA" (AT_R19)

L'area di trasformazione dovrà concorrere alla realizzazione della cassa d'espansione, in misura pari a a 20,488%, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n.51907, Racc.n. 23625 del 20.01.2009 Rogito Notaio Roberto Pisapia – "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e della cassa di espansione, ai fini della edificazione dell'area di trasformazione AT_R19 "Levanella" sub. comparto "A".

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq ~~58.165~~ 57.966
2. superficie fondiaria (Sf): mq 20.504
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~6.908~~ 6.888 (comparto edificatorio = ~~4.112~~ 4.092 mq - cassa di espansione* = 2.796 mq) - [it: mq/mq 0,10 + CdE]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): per la determinazione della slu+ vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 5.1. verde pubblico: mq 18.626**
- 5.2. piazza pavimentata: mq 7.955
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.325
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq 7.825
- 7.2. verde di arredo stradale: mq ~~930~~ 731

... omissis ...

co.60.1.22. area di trasformazione "MONCIONI" (AT_R29)

U.T.O.E. - MONCIONI

1. superficie territoriale (St): mq ~~12.362~~ 12.168
2. superficie fondiaria (Sf): mq 3.690 ~~3.499~~
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~1.236~~ 1.216 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 4.1. verde pubblico: mq ~~6.045~~ 6.042
- 4.2. piazza pavimentata: mq -
5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 413
6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 6.1. strada: mq 2.214
- 6.2. verde di arredo stradale: mq -
7. numero di piani (Np): n° fino a 3
8. altezza massima (Hmax): mt -
9. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
10. modalità di attuazione: piano attuativo
11. obiettivi di progetto: Completamento della comparto urbano di recente formazione. Realizzazione di un'ampia area destinata a verde pubblico e parcheggi a servizio del centro storico. Realizzazione di un tratto di strada che collegandosi a quelle esistenti consenta di by-passare il centro abitato di Moncioni. Tale infrastruttura dovrà prevedere la realizzazione di aree per la sosta lungo strada e opere di finitura che tengano conto del valore ambientale e paesaggistico dei luoghi.
12. note: -

13. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento. [L'area di trasformazione dovrà contribuire al potenziamento della rete dell'acquedotto.](#)

... *omissis* ...

co.62.1.8. area di trasformazione "PISCINA COMUNALE" (AT_S17)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

... *omissis* ...

[5bis. note aggiuntive: In sede di procedura di evidenza pubblica per la cessione dell'immobile dovrà essere prevista, tra l'altro, una prescrizione in cui si precluda l'ingresso alla struttura sportiva dalla strada di progetto che si sviluppa lungo l'Arno.](#)

... *omissis* ...

ALLEGATO "S" - OSSERVAZIONE n.111 punto 33

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.61.1.14. area di trasformazione "IPI PRADA" (AT P21)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del)

L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 140.610*

2. superficie fondiaria (Sf): mq 108.817

3. superficie utile lorda (Slu): mq 49.214 - [it: mq/mq 0,35]

4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -

5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq 15.838

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 8.863

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq 6.032

7.2. verde di arredo stradale: mq 853

8. numero di piani (Np): n°

9. altezza massima (Hmax): mt

10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: Per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento, è comunque esclusa la localizzazione della destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia) definite di prima classe dall'art.216 del R.D.n.1265/1934, ed espressamente elencate nel decreto ministeriale del 05.09.1994, fermo restando quanto disposto al quinto comma dello stesso articolo.

11. modalità di attuazione: piano attuativo

12. obiettivi di progetto: Realizzazione e completamento della rete infrastrutturale di collegamento con la S.R.69. Realizzazione di parcheggi pubblici.

13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della slu utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso. *La superficie territoriale è comprensiva di 207 mq corrispondente al canale Battagli.

13bis. note aggiuntive: L'efficacia della presente area di trasformazione decorre a partire dalla data di scadenza del P.I.P. attualmente vigente. Gli obblighi ed i vincoli di natura patrimoniale dovranno essere gli stessi dell'attuale convenzione.

14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.

15. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

16. fattibilità idraulica: L'attraversamento del Canale Battagli andrà realizzato con le seguenti specifiche: l'intradosso a quota superiore di +1m rispetto ai muri di contenimento attuali del canale. Non sono dettate altre condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

17. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "T" - OSSERVAZIONI n.304 punto 13, n.090 punto 1 e n.035 punto 1

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.60.1.15. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 1" (AT_R23)

U.T.O.E. - LEVANE

... omissis ...

13bis. note aggiuntive: In alternativa alle disposizioni della presente scheda norma è ammessa la realizzazione, tramite intervento edilizio diretto convenzionato, delle previsioni approvate con Del.C.C.n.118 del 14.11.2007, in quanto urbanisticamente compatibili. In tal caso, trattandosi di un intervento che prevede, tra l'altro, la realizzazione di un'ampia area di parcheggio con accesso diretto da via della Costa configurandosi, pertanto, come intervento di rilevante interesse pubblico, non sono da applicarsi le disposizioni di cui ai co.57.11.2, e co.57.11.3.

... omissis ...

ALLEGATO "U" - AREE PER STANDARD

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.45.6.5ter. parcheggio pubblico "VIA PACINOTTI" (POP13)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 709

2. superficie utile lorda (Slu): mq 21 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: Il parcheggio è già esistente e pertanto non vengono espresse le fattibilità.

co.44.6.11. verde pubblico attrezzato "CAPOSELVI 3" (PQV13)

U.T.O.E. - CAPOSELVI

1. superficie territoriale (St): mq ~~2.490~~ 3.523

2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~125~~ 176 - [it: mq/mq 0,05]

... omissis ...

co.45.6.5quater. parcheggio pubblico "VIA MARCONI" (POP14)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.904

2. superficie utile lorda (Slu): mq 57 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: -

4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

6. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.46.3.7bis. nuovo tracciato viario "VIA GANDHI" (ESS11)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 395

2. note: -

3. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

5. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "V" - OSSERVAZIONE n.333 punto 1

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

39.4. Le aree destinate a verde fluviale sottoposte a vincolo di esproprio, ai sensi della L.R.30/2005 e del D.P.R.327/2001 e successive modifiche ed integrazioni, sono di seguito riportate.

co.39.4.1. verde fluviale "ARGINI DELLA DOGANA" (ESF1)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 42.840

2. note: -

3. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. fattibilità idraulica: Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento di picchi di piena a valle; necessità di rispettare i requisiti per una quota minima dell'intradosso arginale pari a +1m rispetto al livello idraulico stimato allo stato di progetto per $T_r=200$ anni e $T_p=18$ ore; ottenimento dell'omologazione e autorizzazione del progetto definitivo da parte del Genio Civile; previsione dell'accesso alle aree golenali e arginali per attività di manutenzione dell'opera.

5. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT_R8)

... omissis ...

13bis. note aggiuntive: Le aree destinate a verde pubblico lungo il torrente dogana sono compatibili con il progetto di adeguamento arginale redatto dall'Amministrazione provinciale. Qualora si intenda modificare tali previsioni la variante conseguente dovrà essere sottoposta al parere dell'Amministrazione provinciale.

... omissis ...

co.60.1.11. area di trasformazione "VIA PIAVE" (AT_R40)

... omissis ...

13bis. note aggiuntive: Le aree destinate a verde pubblico lungo il torrente dogana sono compatibili con il progetto di adeguamento arginale redatto dall'Amministrazione provinciale. Qualora si intenda modificare tali previsioni la variante conseguente dovrà essere sottoposta al parere dell'Amministrazione provinciale.

... omissis ...

co.63.1.4. area di trasformazione "DOGANA" (AR8)

... omissis ...

13bis. note aggiuntive: Le aree destinate a verde pubblico lungo il torrente dogana sono compatibili con il progetto di adeguamento arginale redatto dall'Amministrazione provinciale. Qualora si intenda modificare tali previsioni la variante conseguente dovrà essere sottoposta al parere dell'Amministrazione provinciale.

... omissis ...

ALLEGATO "W" - OSSERVAZIONI n.219 punto 2, n.051 punto 1 e n.023 punto 1

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.24bis.1.12ter. lotto libero "VIA EINAUDI" (LL B32)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.000

2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.000

3. superficie utile lorda (Slu): mq 100 - [it: mq/mq 0,10]

4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

4.1. verde pubblico: mq -

4.2. piazza pavimentata: mq -

5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : -

6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

6.1. strada: mq -

6.2. verde di arredo stradale: mq -

7. numero di piani (Np): n° fino a 3

8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.

9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto

10. indirizzi di progetto: è consentito l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificio che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.

11. note: -

12. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

13. fattibilità idraulica: Prescrizione per le esondazioni dovute al rigurgito dell'Arno: la quota di imposta dei piani terra delle nuove edificazioni in classe FI4 andrà posta a quota minima pari a 140.81 (livello Arno corrispondente a un evento con $T_r=200$ anni e $T_p=18$ ore) $+0.7=141.51$ m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate dolce, che non interferisca con i livelli di falda. Il calcolo del recupero dei volumi sottratti all'esondazione dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.

14. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.44.6.3ter. verde pubblico attrezzato "PODERE VIGNOLI" (PQV15)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 990

2. superficie utile lorda (Slu): mq 99 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: -

4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. fattibilità idraulica: Prescrizione per le esondazioni dovute al rigurgito dell'Arno: l'intervento andrà posto a quota minima pari a 140.81 (livello Arno corrispondente a un evento con $T_r=200$ anni e $T_p=18$ ore) $+0.7=141.51$ m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate dolce, che non interferisca con i livelli di falda. tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate dolce, che non interferisca con i livelli di falda. Il calcolo del recupero dei volumi sottratti all'esondazione dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.

6. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.46.3.6bis. nuovo tracciato viario "VIA AMENDOLA" (ESS10)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1580

2. note: il tracciato viario non è da sottoporre a esproprio.

3. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.
5. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.60.1.11. area di trasformazione "VIA PIAVE" (AT_R40)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 22.334 19.095*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 5.828 4.541
3. superficie utile lorda (Slu): mq 2.233 1.910 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): per la determinazione della slu+ vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 5.1. verde pubblico: mq 7.693 6.993
 - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 3.410 3.406
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq 5.089 3.510
 - 7.2. verde di arredo stradale: mq 314
8. numero di piani (Np): n° fino a 5
9. altezza massima (Hmax): mt -
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Completamento dell'area "Peep" del capoluogo e ridefinizione del suo rapporto con le attrezzature collettive poste lungo l'Arno attraverso la realizzazione di aree per verde pubblico e parcheggi. Realizzazione del sottopasso di viale Matteotti. Realizzazione di un tratto del nuovo tracciato viario che si sviluppa lungo l'Arno.
13. note: *La superficie territoriale è comprensiva di 331 mq corrispondente al sottopasso di viale Matteotti.
14. infrastrutture a rete: Realizzazione di un tratto della nuova dorsale delle acque reflue che dal Podere Cantone si sviluppa fino a Via della Costituzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

... omissis ...

ALLEGATO "X" - OSSERVAZIONE n.135 punto 1

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.60.1.12bis. area di trasformazione "VIA COLOMBO" (AT R45)

N.B.: comma sottoposto a nuova adozione (Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n..... del)

L'intervento è subordinato a valutazione integrata ai sensi della L.R.1/2005 e a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs.4/2008.

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 3.000

2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.874

3. superficie utile lorda (Slu): mq 300 - [it: mq/mq 0,10]

4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): per la determinazione della slu+ vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento.

5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

5.1. verde pubblico: mq 1.126

5.2. piazza pavimentata: mq -

6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -

7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

7.1. strada: mq -

7.2. verde di arredo stradale: mq -

8. numero di piani (Np): n° fino a 3

9. altezza massima (Hmax): mt -

10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.1. del presente regolamento.

11. modalità di attuazione: piano attuativo

12. obiettivi di progetto: Consolidamento del fronte urbano lungo via Colombo e realizzazione di spazi pubblici a verde attrezzato.

13. note: -

14. infrastrutture a rete: -

15. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

16. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

17. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.44.6.3quater. verde pubblico attrezzato "VIA COLOMBO" (PQV16)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.790

2. superficie utile lorda (Slu): mq 54 - [it: mq/mq 0,03]

3. note: -

4. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

6. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "Y" - OSSERVAZIONI n.138 punto 1, n.241 punto 1 e 2, e n.147 punto 01

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.45.6.11. parcheggio pubblico "VENTENA" (PQP9)

U.T.O.E. — VENTENA

1. superficie territoriale (St): mq 1.534

2. superficie utile lorda (Slu): mq 77 — [it: mq/mq 0,05]

3. note:—

4. fattibilità geomorfologica: *In caso di edificazione Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*

5. fattibilità idrogeologica idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

6. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

co.62.1.24. area di trasformazione "VENTENA" (AT S33)

U.T.O.E. — VENTENA

1. superficie territoriale (St): mq 1.534

2. superficie utile lorda (Slu): mq 153* - [it: mq/mq 0,10]

3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello realizzare uno spazio verde che, insieme allo spazio pubblico localizzato oltre la strada, determini una soluzione di continuità tra l'edificato storico e le nuove costruzioni esistenti in modo da creare un punto panoramico tenuto conto dell'elevato valore paesaggistico dei luoghi circostanti.

5. note: *La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Ventena. La capacità edificatoria assegnata dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento.

6. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

7. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

8. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.44.6.12. verde pubblico attrezzato "EX SCUOLA VENTENA" (PQV9)

U.T.O.E. — VENTENA

1. superficie territoriale (St): mq 689

2. superficie utile lorda (Slu): mq 34 — [it: mq/mq 0,05]

3. note:—

4. fattibilità geomorfologica: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.*

5. fattibilità idrogeologica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

6. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

co.24bis.1.26. lotto libero "EX SCUOLA VENTENA" (LL B35)

U.T.O.E. - VENTENA

1. superficie territoriale (St): mq 546

2. superficie fondiaria (Sf): mq 546

3. superficie utile lorda (Slu): mq 55 - [it: mq/mq 0,10]

4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

4.1. verde pubblico: mq -

4.2. piazza pavimentata: mq -

5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -

6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

6.1. strada: mq -

6.2. verde di arredo stradale: mq -

7. numero di piani (Np): n° fino a 3

8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.

9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto

10. indirizzi di progetto: è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.

11. note: -

12. fattibilità geomorfologica: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.*

13. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

14. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

ALLEGATO "Z" - LOTTI LIBERI

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico modificate.

co.24bis.1.12. lotto libero "VIA SAN LORENZO" (LL_B30)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq ~~1.072~~ 1.400
2. superficie fondiaria (Sf): mq ~~1.072~~ 1.400
3. superficie utile lorda (Slu): mq ~~107~~ 140 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 4.1. verde pubblico: mq -
 - 4.2. piazza pavimentata: mq -
5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -
6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 6.1. strada: mq -
 - 6.2. verde di arredo stradale: mq -
7. numero di piani (Np): n° fino a 3
8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.
9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
10. indirizzi di progetto: ~~è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada;~~ è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.
11. note: -

... omissis ...

co.24bis.1.12bis. lotto libero "VIA DEL GELSOMINO" (LL_B31)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 430
2. superficie fondiaria (Sf): mq 430
3. superficie utile lorda (Slu): mq 43 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 4.1. verde pubblico: mq -
 - 4.2. piazza pavimentata: mq -
5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -
6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 6.1. strada: mq -
 - 6.2. verde di arredo stradale: mq -
7. numero di piani (Np): n° fino a 3
8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.
9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto
10. indirizzi di progetto: è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.
11. note: -
12. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
13. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.
14. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

co.24bis.1.12quater. lotto libero "IL GIGLIO" (LL B33)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.029

2. superficie fondiaria (Sf): mq 742

3. superficie utile lorda (Slu): mq 103 - [it: mq/mq 0.10]

4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

4.1. verde pubblico: mq -

4.2. piazza pavimentata: mq -

5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 287

6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

6.1. strada: mq -

6.2. verde di arredo stradale: mq -

7. numero di piani (Np): n° fino a 3

8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.

9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

10. indirizzi di progetto: è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.

11. note: -

12. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo*

13. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle casse di espansione sul borro del Giglio* (CE-GI1 - CE-GI2 - CE-GI3). In caso di contestualità dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione dell'intervento nonché le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità che in ogni caso dovranno essere depositate ad avvenuto collaudo delle casse stesse.- Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3, viene richiesta anche l'approvazione da parte dell'Autorità di bacino dei progetti di sistemazione idraulica (art. 6 delle NTA del PAI). I progetti di sistemazione idraulica dovranno essere sottoposti all'approvazione degli enti competenti. Dopo il collaudo delle opere di mitigazione del rischio idraulico in sede di attuazione si dovrà aggiornare lo studio idraulico per la verifica e l'eventuale modifica dei vincoli derivanti dalle pericolosità del Piano Stralcio Assetti Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e della fascia di esondazione per tempi di ritorno inferiori ai 20 anni. Tale studio dovrà essere sottoposto all'approvazione degli enti competenti.*

14. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

*** casse di espansione sul borro del Giglio (CE-GI1 - CE-GI2 - CE-GI3)**

Aspetti geomorfologici: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.*

Aspetti idraulici: *La cassa di espansione in derivazione è costituita da due settori. Il settore di monte Cassa Par monte ha una superficie di circa 40000 mq, quota di fondo variabile tra i 150.40 e i 150.20 m s.l.m. ed è alimentato attraverso uno sfioratore laterale in sinistra idraulica del borro del Giglio. Tale sfioratore in prima analisi è stato dimensionato attraverso una soglia sfiorante della lunghezza di circa 40 m e a quota di sfioro 153.50 m s.l.m. Il massimo invaso nelle simulazioni di progetto è previsto ad una quota di circa 152.70 m s.l.m. con una volumetria massima invasabile di circa 110.000 mc. Le arginature sono poste a quota 154 m s.l.m. Tra i due settori si prevede un collegamento idraulico costituito da 4 culvert diametro 600 mm. Il settore di valle Cassa Par valle ha un'estensione pari a 20000 mq ca, quota di fondo variabile tra i 148.20 e i 148.00 m s.l.m. ed è alimentato dal settore di monte attraverso la batteria di culvert. Il massimo invaso nelle simulazioni di progetto è previsto ad una quota di circa 150.60 m s.l.m. con una volumetria massima invasabile di circa 50.500 mc. Le arginature sono poste a quota 151.70 m s.l.m. Con tale morfologia il sistema di casse in loc. Il Paradiso è in grado di laminare la portata per un evento con Tr=200 anni da 106 mc/s a 88 mc/s, permettendo di mettere in sicurezza idraulica tutto il tratto di valle. La maggior parte del materiale per realizzare le arginature verrà reperito all'interno delle casse di espansione: infatti per raggiungere la volumetria necessaria saranno necessari scavi di sbancamento.*

Aspetti sismici: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area Per la porzione di cassa di espansione in loc. Casa Bacco (CE-GII), la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere eseguita una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato). In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative al litotipo presente e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

co.24bis.1.12quinques. lotto libero "VIA DEL MOCARINI" (LL B34)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 897

2. superficie fondiaria (Sf): mq 673

3. superficie utile lorda (Slu): mq 90 - [it: mq/mq 0,10]

4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)

4.1. verde pubblico: mq -

4.2. piazza pavimentata: mq -

5. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 224

6. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)

6.1. strada: mq -

6.2. verde di arredo stradale: mq -

7. numero di piani (Np): n° fino a 3

8. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.20.2.2. e co.21.2.2. del presente regolamento.

9. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

10. indirizzi di progetto: è prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dalla strada; è consentita l'edificazione in aderenza agli edifici esistenti (qualora l'area d'intervento sia caratterizzata da un edificato che presenta questa caratteristica); i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" approvato con atto separato dall'Amministrazione comunale.

11. note: -

12. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

13. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

14. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

ALLEGATO "AA" - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le Varianti al Regolamento Urbanistico e al Piano strutturale hanno inteso dare risposta alle esigenze emerse nel corso del quinquennio di applicazione della previgente pianificazione, fra le quali quella di un riequilibrio delle UTOE di fondovalle. Più precisamente, è stato previsto un trasferimento di capacità edificatoria dalle UTOE di MONTEVARCHI e LEVANELLA verso quella di LEVANE. La genesi del progetto delle varianti, le analisi, i principi e le motivazioni che hanno sotteso la ridefinizione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico sono riportate nella Valutazione Integrata e nella VAS, a cui si rimanda.

Tuttavia, per effetto dell'accoglimento di quelle osservazioni che hanno avuto un riflesso sul dimensionamento (interventi attuati o in fase di attuazione, deperimetrazioni da alcune previsioni, nuove aree di trasformazione/lotti liberi/aree per standard, ecc.), si è ritenuto necessario apportare dei correttivi, rispettando, comunque, l'equilibrio previsto negli atti adottati. In particolare, nel fondovalle, pur rimanendo invariata la capacità edificatoria complessiva accolta dall'UTOE di LEVANE in trasferimento dalle UTOE di MONTEVARCHI e LEVANELLA, la Slu trasferita dall'UTOE di LEVANELLA è passata da 1.280 mq a 2.000 mq, mentre la Slu trasferita dall'UTOE di MONTEVARCHI è passata da 5.470 mq a 4.750 mq. Nell'UTOE di VENTENA, invece, il ridimensionamento è stato ridotto, portando le previsioni per questa frazione da 115 mq a 215 mq.

Inoltre, per quanto riportato nella Del.G.C.n.198 del 17.09.2010, in alcune aree in perequazione è stato modificato o riconfermato l'indice territoriale attribuito nella Variante al Regolamento Urbanistico adottata. In particolare, all'interno del Parco dei Cappuccini, nell'area per verde pubblico attrezzato denominata "PIAZZALE EUROPA" (PQC5) è stato riconfermato l'indice territoriale a 0,05 mq/mq, mentre nelle aree "CAPPUCCINI" (PQC2), "VIA FORNACI VECCHIE 2" (PQC7) e "VIA FORNACI VECCHIE 3" (PQC8) l'indice territoriale è passato da 0,05 a 0,03 mq/mq.

Infine, tenuto conto che nell'UTOE di Montevarchi sono presenti aree per standard da assoggettare ad esproprio, si è ritenuto di "congelare" una quantità di capacità edificatoria in modo da consentire la eventuale attivazione di quanto disciplinato dall'art.59ter "aree assoggettate a vincoli espropriativi" delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Quanto sopra esposto sinteticamente, insieme al mero aggiornamento effettuato a seguito degli interventi attuati o in fase di attuazione, hanno determinato le modifiche nelle tabelle di cui all'art.64 "Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti e le dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi" delle NTA del Piano Strutturale e nelle tabelle di cui all'art.5 "Verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi" delle NTA del Regolamento Urbanistico così come di seguito riportato.

Di seguito si riporta l'estratto delle NTA del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico modificate.

Art.64 bis. Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti e le dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi

1. Le dimensioni massime ammissibili e sostenibili degli insediamenti per ciascuna U.T.O.E. sono:

... omissis ...

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI						
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)		Produttivo (slu mq.)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	76.076		2.536		56.822	
attuazione RU periodo 2004-2010	-12.144 <u>- 13.805</u>		-405 <u>- 460</u>		- 11.336	
riequilibrio U.T.O.E. Levane	-5.470 <u>- 4.750</u>		-182 <u>- 158</u>			
saldo 2010 - nuove previsioni		58.462* <u>57.521*</u>		1.949 <u>1.918</u>		45.486
P.S. 2002 - aree di recupero	80.040		2.668			
attuazione RU periodo 2004-2010	- 15.100		- 503			
saldo 2010 - aree di recupero		64.940		2.165		
TOTALE		123.402* <u>122.461*</u>		4.114 <u>4.083</u>		45.486

* La capacità edificatoria è comprensiva di una Slu pari a 3.600 mq che dovrà essere utilizzata per il perseguimento degli "Obiettivi particolari - Definizione dell'area di fondovalle di contatto con i comuni di San Giovanni Valdarno e di Terranuova Bracciolini" di cui al punto 3 dell'art.27 del presente Piano Strutturale.

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)	Produttivo (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	18.513 <u>18.374</u>	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	8.228 <u>8.166</u>	
Aree per il verde (9 mq/ab)	37.026 <u>36.747</u>	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	10.285 <u>10.208</u>	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 61.705 mq)		6.171
Totale aree per standard di progetto	74.052 <u>73.495</u>	6.171

U.T.O.E. - LEVANE

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI						
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)		Produttivo (slu mq.)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	7.983		266		14.000	
attuazione RU periodo 2004-2010	0		0		<u>- 2.414</u>	
riequilibrio U.T.O.E. Levane	+ 6.750		+ 225			
saldo 2010 - nuove previsioni		14.733		491		14.000 <u>11.586</u>
P.S. 2002 - aree di recupero	2.333		78			
attuazione RU periodo 2004-2010	0		0			

saldo 2010 - aree di recupero		2.333		78	
TOTALE		17.066		569	14.000 11.586

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)	Produttivo (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	2.561	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	1.138	
Aree per il verde (9 mq/ab)	5.121	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	1.423	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 29.134 <u>21.856</u> mq)		2.913 <u>2.186</u>
Totale aree per standard di progetto	10.243	2.913 <u>2.186</u>

U.T.O.E. - LEVANELLA

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI						
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)		Produttivo (slu mq.)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	33.033		1.101		134.279	
attuazione RU periodo 2004-2010	- 20.404		- 680			
riequilibrio U.T.O.E. Levane	-1.280 <u>- 2.000</u>		-43 <u>- 67</u>			
saldo 2010 - nuove previsioni		11.349 <u>10.629</u>		378 <u>354</u>		134.279*
P.S. 2002 - aree di recupero	3.333		111			
attuazione RU periodo 2004-2010	- 2.093		- 70			
nuove aree di recupero	3.025		101			
saldo 2010 - aree di recupero		4.265		142		
TOTALE		15.614 <u>14.894</u>		520 <u>496</u>		134.279*

* La capacità edificatoria non è comprensiva delle volumetrie previste dall' "Accordo di programma e di pianificazione per la realizzazione dell'insediamento produttivo da parte di IPI PRADA".

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)	Produttivo (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	2.340 <u>2.232</u>	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	1.040 <u>992</u>	
Aree per il verde (9 mq/ab)	4.680 <u>4.464</u>	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	1.300 <u>1.240</u>	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 259.347 <u>375.217</u> mq)		25.935 <u>37.522</u>
Totale aree per standard di progetto	9.360 <u>8.928</u>	25.935 <u>37.522</u>

U.T.O.E. - RICASOLI - Non sono previsti interventi di trasformazione.

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI					
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)		
P.S. 2002 - nuove previsioni	383		43		

<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	-190 <u>-380</u>		-6 <u>-13</u>	
<i>ridimensionamento</i>	-33 <u>-3</u>		-1 <u>0</u>	
saldo 2010 - nuove previsioni		160 <u>0</u>		6 <u>0</u>
TOTALE		160 <u>0</u>		6 <u>0</u>

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)
<i>Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)</i>	27
<i>Aree per attrezzature (2 mq/ab)</i>	12
<i>Aree per il verde (9 mq/ab)</i>	54
<i>Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)</i>	15
Totale aree per standard di progetto	108

U.T.O.E. - CAPOSELVI

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI				
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	2.492		83	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0 <u>-235</u>		0 <u>-8</u>	
<i>ridimensionamento</i>	-2.122 <u>-1.887</u>		-71 <u>-63</u>	
saldo 2010 - nuove previsioni		370		12
TOTALE		370		12

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	54
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	24
Aree per il verde (9 mq/ab)	108
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	30
Totale aree per standard di progetto	216

U.T.O.E. - VENTENA

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI				
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	383		13	
<i>attuazione RU periodo 2004-2010</i>	0 <u>0</u>		0 <u>0</u>	
<i>ridimensionamento</i>	-268 <u>-168</u>		-9 <u>-6</u>	
saldo 2010 - nuove previsioni		115 <u>215</u>		4 <u>7</u>
TOTALE		115 <u>215</u>		4 <u>7</u>

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	18 <u>32</u>

Aree per attrezzature (2 mq/ab)	8 <u>14</u>
Aree per il verde (9 mq/ab)	36 <u>63</u>
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	40 <u>18</u>
Totale aree per standard di progetto	72 <u>126</u>

... omissis ...

U.T.O.E. - MERCATALE - Non sono previsti interventi di trasformazione.

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI				
	Residenziale (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	3.067		102	
attuazione RU periodo 2004-2010	-2.066		-69	
ridimensionamento	-1.001		-33	
saldo 2010 - nuove previsioni		0		0
TOTALE		0		0

... omissis ...

TABELLA RIASSUNTIVA

DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI E SOSTENIBILI DEGLI INSEDIAMENTI						
	Residenziale* (slu mq.)		Abitanti (slu mq./30)		Produttivo* (slu mq.)	
P.S. 2002 - nuove previsioni	125.909		4.197		205.101	
attuazione RU periodo 2004-2010	-34.804 <u>-36.890</u>		-1.160 <u>-1.230</u>		-11.336 <u>-13.750</u>	
ridimensionamento	-4.266 <u>-3.901</u>		-142 <u>-130</u>			
saldo 2010 - nuove previsioni		86.839 <u>85.118</u>		2.895 <u>2.837</u>	193.765 <u>191.351</u>	
P.S. 2002 - aree di recupero	85.706		2.857			
attuazione RU periodo 2004-2010	-17.193		-573			
nuove aree di recupero	25.025		834			
saldo 2010 - aree di recupero		93.538		3.118		
TOTALE		180.377 <u>178.656</u>		6.013 <u>5.955</u>	193.765 <u>191.351</u>	

standard minimi DM.1444/1968	Residenziale (mq)	Produttivo (mq)
Aree per l'istruzione (4,5 mq/ab)	27.059 <u>26.798</u>	
Aree per attrezzature (2 mq/ab)	12.026 <u>11.910</u>	
Aree per il verde (9 mq/ab)	54.117 <u>53.595</u>	
Aree per i parcheggi (2,5 mq/ab)	15.033 <u>14.888</u>	
Aree per verde e parcheggi (10%/ St = 350.183 458.778.mq)		35.018

		<u>45.879</u>
Totale aree per standard di progetto	108.235 107.190	35.018 45.879

* La suddivisione sopra riportata è diretta conseguenza della disciplina degli ambiti di riferimento e del diverso valore attribuito all'indice territoriale nelle aree di trasformazione. Le destinazioni d'uso Commerciale, Direzionale, Turistico – Ricettiva e Agricola sono soggette agli indirizzi ed alle prescrizioni di cui alle disposizioni specifiche degli ambiti di riferimento. La quantità di posti letto per la destinazione d'uso Turistico – Ricettiva è di 500 posti per il sistema di fondovalle e di 300 posti letto per il sistema di collina. L'accoglienza massima di persone per i Campeggi è di 1.000. I campeggi sono consentiti solo nell' "ambito degli altopiani stretti a vigneto specializzato" e nell' "ambito degli altopiani larghi".

2. Le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico per ciascuna U.T.O.E. sono:

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		18.250
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u></i>		908 <u>963</u>
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		4.114 <u>4.083</u>
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		23.272 <u>23.296</u>
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	32.511 <u>33.541</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	104.724 <u>104.832</u>	
differenza		-72.213 <u>- 71.291</u>
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	100.533 <u>110.680</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	46.544 <u>46.592</u>	
differenza		+ 53.989 <u>+ 64.088</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	190.464 <u>190.953</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	209.448 <u>209.664</u>	
differenza		-18.984 <u>- 18.711</u>
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	96.370 <u>96.730</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	58.180 <u>58.240</u>	
differenza		+ 38.190 <u>+ 38.490</u>

BILANCIO U.T.O.E. MONTEVARCHI (18 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale	419.878 <u>431.904</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	418.896 <u>419.328</u>	
differenza		+982 <u>+ 12.576</u>

U.T.O.E. - LEVANE

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		2.796
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u></i>		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		569
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		3.365
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale		12.495
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>		15.143
differenza		- 2.648
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale	8.519 <u>8.675</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>		6.730
differenza		+1.789 <u>+ 1.945</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale		28.552
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>		30.285
differenza		- 1.733
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale		13.008
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>		8.413
differenza		+ 4.595
BILANCIO U.T.O.E. LEVANE (18 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale	62.574 <u>62.730</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>		60.570
differenza		+2.004 <u>+ 2.160</u>

U.T.O.E. - LEVANELLA

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI	
--	--

abitanti residenti dicembre 2009		1.514
abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u>		750
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		520 <u>496</u>
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		2.784 <u>2.760</u>
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	739	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	12.528 <u>12.420</u>	
differenza		-11.789 <u>- 11.681</u>
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	13.053	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	5.568 <u>5.520</u>	
differenza		+7.485 <u>+ 7.533</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	35.879	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	25.056 <u>24.840</u>	
differenza		+10.823 <u>+ 11.039</u>
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	17.399 <u>17.653</u>	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	6.960 <u>6.900</u>	
differenza		+10.439 <u>+ 10.753</u>
BILANCIO U.T.O.E. LEVANELLA (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	67.070 <u>67.324</u>	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	50.112 <u>49.680</u>	
differenza		+16.958 <u>+ 17.644</u>

U.T.O.E. - RICASOLI

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		275
abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u>		6 <u>12</u>
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		6 <u>6</u>

		<u>0</u>
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		287
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.292	
differenza		- 1.292
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	1.363	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	574	
differenza		+ 789
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	1.878 <u>2.565</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.583	
differenza		-705 <u>- 18</u>
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	246 <u>321</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	718	
differenza		-472 <u>- 397</u>
BILANCIO U.T.O.E. RICASOLI (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	3.487 <u>4.249</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	5.166	
differenza		-1.679 <u>- 917</u>

U.T.O.E. - CAPOSELVI

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		149
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u></i>		0 <u>8</u>
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		12
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		161 <u>169</u>
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	725 <u>761</u>	
differenza		-725 <u>- 761</u>

AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		Sup. (mq)
standard attuale	215 <u>182</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	322 <u>338</u>	
differenza		-107 <u>-155</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.449 <u>1.521</u>	
differenza		-1.449 <u>-1.521</u>
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
standard attuale	284 <u>853</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	403 <u>423</u>	
differenza		-119 <u>+ 430</u>
BILANCIO U.T.O.E. CAPOSELVI (18 mq/ab)		
standard attuale	499 <u>1.035</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.898 <u>3.042</u>	
differenza		-2.399 <u>- 2.007</u>

U.T.O.E. - VENTENA

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI	
abitanti residenti dicembre 2009	204
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u></i>	0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>	4 <u>7</u>
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)	208 <u>211</u>
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)	
standard attuale	0
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	936 <u>950</u>
differenza	-936 <u>- 950</u>
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)	
standard attuale	418

<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	416 <u>422</u>	
differenza		+2 <u>-4</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.872 <u>1.899</u>	
differenza		-1.872 <u>- 1.899</u>
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	520 <u>528</u>	
differenza		-520 <u>- 528</u>
BILANCIO U.T.O.E. VENTENA (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	418	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.744 <u>3.799</u>	
differenza		-3.326 <u>- 3.381</u>

U.T.O.E. - RENDOLA

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		204
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u></i>		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		6
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		210
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	945	
differenza		- 945
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	629	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	420	
differenza		+ 209
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.890	
differenza		- 1.890

PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	92	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	525	
differenza		- 433
BILANCIO U.T.O.E. RENDOLA (18 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	721	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.780	
differenza		- 3.059

U.T.O.E. - MERCATALE

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		380
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 settembre 2010</i>		69
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 2010		0
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		449
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	1.821	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.021	
differenza		- 200
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	898	
differenza		- 898
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	2.347	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	4.041	
differenza		- 1.694
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	2.796	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.123	
differenza		+ 1.673
BILANCIO U.T.O.E. MERCATALE (18 mq/ab)	Sup. (mq)	
standard attuale	6.964	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	8.082	
differenza		- 1.118

U.T.O.E. - MONCIONI

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		274

abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 settembre 2010		0
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 2010		49
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		323
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	763	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	1.454	
differenza		- 691
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	414	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	646	
differenza		- 232
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	2.067	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	2.907	
differenza		- 840
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	250	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	808	
differenza		- 558
BILANCIO U.T.O.E. MONCIONI (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	3.494	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	5.814	
differenza		- 2.320

... omissis ...

U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI PIANURA

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 2010		333
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		333
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	1.499	
differenza		- 1.499
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	3.971	
standard minimo previsto dal DM.1444/1968	666	
differenza		+ 3.305
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	

standard attuale	33.154	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	2.997	
differenza		+ 30.157
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	0	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	833	
differenza		- -833
BILANCIO U.T.O.E. AREE AGRICOLE DI PIANURA (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	37.125	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	5.995	
differenza		+ 31.130

U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI COLLINA

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		400
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		400
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	10.346 <u>3.200</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.800	
differenza		+ 8.546 + 1.400
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	5.612 <u>17.106</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	800	
differenza		+ 4.812 + 16.306
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	14.732	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	3.600	
differenza		+ 11.132
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	863	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	1.000	
differenza		- 137
BILANCIO U.T.O.E. AREE AGRICOLE DI COLLINA (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	31.553 <u>35.901</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	7.200	
differenza		+ 24.353

		<u>+ 28.701</u>
--	--	-----------------

TABELLA RIASSUNTIVA

DIMENSIONI MINIME NECESSARIE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI		
abitanti residenti dicembre 2009		24.046
<i>abitanti virtuali previsti per gli interventi in fase di attuazione - dicembre 2009 <u>settembre 2010</u></i>		-1.733 <u>1.803</u>
abitanti virtuali previsti dal Piano Strutturale - saldo 2009 <u>2010</u>		6.013 <u>5.955</u>
totale abitanti previsti per la verifica degli standard urbanistici (DM.1444/1968)		31.792 <u>31.804</u>
AREE PER L'ISTRUZIONE (4,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	58.675 <u>52.559</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	143.064 <u>143.117</u>	
differenza		-84.389 <u>-90.558</u>
AREE PER ATTREZZATURE (2 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	134.727 <u>144.791</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	63.584 <u>63.606</u>	
differenza		+71.143 <u>+64.253</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (9 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	309.073 <u>310.249</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	286.128 <u>286.227</u>	
differenza		+22.945 <u>+24.022</u>
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	131.308 <u>132.566</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	79.480 <u>79.511</u>	
differenza		+51.828 <u>+53.055</u>
BILANCIO GENERALE (18 mq/ab)		
	Sup. (mq)	
standard attuale	633.783 <u>651.865</u>	
<i>standard minimo previsto dal DM.1444/1968</i>	572.256 <u>572.456</u>	
differenza		+61.527 <u>+79.409</u>

Titolo I. disposizioni generali

Art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi

... omissis ...

5.2.1.1. UTOE MONTEVARCHI

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_A6	VIA XXIV MAGGIO	53
LL_A11	BORRO ROSSO	29
LL_B2	VIA SCRIVIA	146
LL_B4	VIA SUGHERELLA	115
LL_B12	VIA CHIANTIGIANA 2	122
LL_B13	VIA CHIANTIGIANA 1	208
LL_B16	VIA UNITA' D'ITALIA	143
LL_B17	VIA SOLDANI	64
LL_B18	VIA FORNACI VECCHIE	106
LL_B19	VIA MONTENERO	121
LL_B26	VIA DI POGGIORNELLI	86
LL_B30	VIA SAN LORENZO	107 140
<u>LL_B31</u>	<u>VIA DEL GELSOMINO</u>	<u>43</u>
<u>LL_B32</u>	<u>VIA EINUADI</u>	<u>100</u>
<u>LL_B33</u>	<u>IL GIGLIO</u>	<u>103</u>
<u>LL_B34</u>	<u>VIA DEL MOCARINI</u>	<u>90</u>
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_R1	LA GRUCCIA	1.992
AT_R2	PODERE FOSSATO	7.230 7.153
AT_R3	BERIGNOLO STECCATO	16.776 16.671
AT_R7	STELLO	2.376
AT_R8	LE CASE ROMOLE	7.244
AT_R10	PESTELLO VERDE	1.108
AT_R11	PESTELLO CHIESA	1.882
AT_R12	VIA ISONZO	1.133
AT_R14	VIA DI TERRANUOVA	1.584
AT_R24	VIA ADIGE	725
AT_R40	VIA PIAVE	2.233 1.910
AT_R42	VIA BOTTEGO	1.063
<u>AT_R45</u>	<u>VIA COLOMBO</u>	<u>300</u>
Art.63. le aree sottoposte a piano di recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR21	Viale Diaz	250
Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_S)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_S1	LA GINESTRA	400

AT_S2	BIBLIOTECA COMUNALE	420
AT_S8	PALAZZO DEL PODESTA'	380
AT_S10	MAGAZZINO COMUNALE VIA VOLTA	700
AT_S16	ANTISTADIO	1.000
AT_S17	PISCINA COMUNALE	500
AT_S19	NUOVA AUTOSTAZIONE	288 161
AT_S26	PIAZZA DELLA GORA	300
AT_S30	VIA MONTENERO	121
aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQC1	LA SVOLTA	192
PQC2	CAPPUCCINI	937 562
PQC3	SOVRAPPASSO FERROVIARIO	125
PQC4	SUGHERELLA	16
PQC5	PIAZZALE EUROPA	1041
PQC6	VIA FORNACI VECCHIE 1	193
PQC7	VIA FORNACI VECCHIE 2	162 97
PQC8	VIA FORNACI VECCHIE 3	34 21
PQC9	VIA FORNACI VECCHIE 4	37
PQA1	VIA PIAVE 1	189
PQA2	VIA PIAVE 2	155
PQA3	VIA AMENDOLA	30
PQV1	VIALE MATTEOTTI	321
PQV2	VIA MONTENERO 1	114
PQV3	VIA MONTENERO 2	67
PQV14	VIALE CAVOUR	33
PQV15	PODERE VIGNOLI	99
PQV16	VIA COLOMBO	54
PQP1	VIA BURZAGLI	40
PQP2	VIA SAN LORENZO	79
PQP3	VIA MONTENERO 3	89 148
PQP4	VIA DEL CIPRESSO	59 51
PQP7	CROCE FERRAGALLI	60
PQP12	VIA DELLA FARNIA	196
PQP13	VIA PACINOTTI	21
PQP14	VIA MARCONI	57
PQS1	VIA DEL FRASSINO	9
PQS3	VIA COLOMBO	12
Art.59 ter. aree assoggettate a vincoli espropriativi		750
Totale complessivo R.U. mq		54.845 53.805

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONTEVARCHI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	58.462 57.521
Obiettivo di cui al punto dell'art.27 del Piano Strutturale	-3.600
Totale previsione P.S. mq	54.862

	<u>53.921</u>
--	---------------

RESIDUO - UTOE MONTEVARCHI Slu mq	17 <u>116</u>
--	-----------------------------

5.2.1.2. UTOE MONTEVARCHI

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P1	MONTEVARCHI NORD	18.896
AT_P11	CONSORZIO AGRARIO	3.085
AT_P17	VIA LEOPARDI	652
AT_P18	MONTEVARCHI NORD 3	1.935 <u>2.090</u>
AT_P19	VIA LEOPARDI 2	3.100
AT_P 24 <u>20</u>	VIA MAJORANA	4.077 <u>3.922</u>
Totale complessivo R.U. mq		31.745

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONTEVARCHI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	45.486
Totale previsione P.S. mq	45.486

RESIDUO - UTOE MONTEVARCHI Slu mq	13.741
--	---------------

... omissis ...

5.2.2.1. UTOE LEVANE

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_B27	VIA DELLO STECCATO	39
LL_B28	EX MATTATOIO LEVANE	159
LL_B29	VIA PALERMO	24
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_R21	VIA ARNO	281
AT_R22	PIAN DI LEVANE	4.656
AT_R23	VIA DELLA COSTA 1	1.149
AT_R34	VIA DELLA COSTA 2	275
AT_R43	CASA AL PIANO	4.023 <u>3.936</u>
Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_S)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_S4	VERDE PUBB. E SCUOLE DI LEVANE	3.600
AT_S21	RIQUALIFICAZ. CENTRO DI LEVANE	
<u>AT_S31</u>	<u>VIA DELLO STECCATO</u>	<u>39</u>
aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV5	VIA DELLA RESISTENZA	70

PQV6	VIA PIANOSA 1	21
PQV7	VIA PIANOSA 2	49
PQP5	LO STRADONE	150
PQP6	VIA DI LEVANE ALTA	9
PQS4	CIRCONVALLAZIONE LEVANE 1	91
PQS5	CIRCONVALLAZIONE LEVANE 2	123
Totale complessivo R.U. mq		14.719 14.608

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	14.733
Totale previsione P.S. mq	14.733

RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq	14 125
-------------------------------------	-----------------------------

5.2.2.2. UTOE LEVANE

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P10	CASA ROTTA	7.650
AT_P15	VIA GIOVE	2.414
Totale complessivo R.U. mq		10.064 7.650

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	14.000 11.586
Totale previsione P.S. mq	14.000 11.586

RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq	3.936
-------------------------------------	--------------

... omissis ...

5.2.3.1. UTOE LEVANELLA

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_A8	VIA BECORPI	267
LL_B8	PUCCIANO 1	129
LL_B9	PUCCIANO 2	178
LL_B14	VIA LEVANELLA	64
LL_B21	VIA PADULETTE 2	54
LL_B22	VIA PADULETTE 3	54
LL_B25	VIA DELLA LAMA	144
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_R18	LEVANELLA CIMITERO	2.103

AT_R19	LEVANELLA VILLANUZZA	6.908 <u>6.888</u>
AT_R35	BECORPI-2	291
AT_R44	VIA DELLA TECNICA	910
aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV4	VIA PERTINI	35
PQP8	VIA I MAGGIO	41
PQS2	VIA 8 MARZO	164
<u>PQS6</u>	<u>STRADA DI VILLANUZZA</u>	<u>59</u>
Totale complessivo R.U. mq		11.342 <u>10.527</u>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	11.349 <u>10.629</u>
Totale previsione P.S. mq	11.349 <u>10.629</u>

RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq	7 <u>102</u>
--	---------------------------------------

5.2.3.2. UTOE LEVANELLA

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P4	VALDILAGO PATERESSO	28.098
AT_P6	PADULETTE	15.230
AT_P7	BURESTA	25.445 <u>32.355</u>
AT_P9	DEPOSITO	-
AT_P14	LEVANELLA SCAMBIO	6.430
<u>AT_P21</u>	<u>IPI PRADA</u>	<u>49.214</u>
Totale complessivo R.U. mq		75.203 <u>131.327</u>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	134.279
Totale previsione P.S. mq	134.279

RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq	59.076 <u>2.952</u>
--	---

... omissis ...

5.2.4. UTOE RICASOLI - Non sono previsti interventi di trasformazione.

<u>aree per servizi</u>		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV10	RICASOLI	158
Totale complessivo R.U. mq		158

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE- UTOE RICASOLI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	160
Totale previsione P.S. mq	160

RESIDUO - UTOE RICASOLI Slu mq	2
---------------------------------------	----------

5.2.5. UTOE CAPOSELVI

aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV11	CAPOSELVI 1	87
PQV12	CAPOSELVI 2	78
PQV13	CAPOSELVI 3	125 176
PQP10	CAPOSELVI 4	42
PQP11	CAPOSELVI 5	35
Totale complessivo R.U. mq		367 340

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE CAPOSELVI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	370
Totale previsione P.S. mq	370

RESIDUO - UTOE CAPOSELVI Slu mq	3 30
--	-----------------

5.2.6. UTOE VENTENA

<u>Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)</u>		
Sigla	Nome	Slu mq
<u>LL_B35</u>	<u>EX SCUOLA VENTENA</u>	<u>55</u>
<u>Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_S)</u>		
Sigla	Nome	Slu mq
<u>AT_S33</u>	<u>VENTENA</u>	<u>153</u>
aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV9	EX SCUOLA VENTENA	34
PQP9	VENTENA	77
Totale complessivo R.U. mq		111 208

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE VENTENA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	115 215
Totale previsione P.S. mq	115 215

RESIDUO - UTOE VENTENA Slu mq	4 7
--------------------------------------	----------------

... omissis ...

5.2.89. UTOE MONCIONI

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_A12	MONCIONI	26
LL_B23	BELVEDERE 1	99
LL_B24	BELVEDERE 2	106
Art.60. le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT_R)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_R29	MONCIONI	1.236 <u>1217</u>
Totale complessivo R.U. mq		1.467 <u>1.422</u>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONCIONI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	1.470
Totale previsione P.S. mq	1.470

RESIDUO - UTOE MONCIONI Slu mq	648
---------------------------------------	------------

... omissis ...

5.3. Le quantità degli standards urbanistici previsti dal presente Regolamento sono, generalmente, in misura superiore a quanto riportato nelle tabelle del Piano Strutturale che sono calcolate su valori minimi.

5.3.1.1. Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico

U.T.O.E.		Istruzione		Attrezzature		Verde pubblico e Piazze		Parcheggi	
		Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
Montevarchi	mq	32.511 <u>33.541</u>	-	100.533 <u>110.680</u>	23.765 <u>22.135</u>	190.464 <u>190.953</u>	241.626 <u>237.262</u>	96.370 <u>96.730</u>	78.261 <u>82.825</u>
Levane	mq	12.495	26.745 <u>26.729</u>	8.519 <u>8.675</u>	3.664 <u>5.910</u>	28.552	65.606 <u>65.116</u>	13.008	15.295
Levanella	mq	739	2.414	13.053	-	35.879	63.787	17.399 <u>17.653</u>	8.784 <u>7.037</u>
Ricasoli	mq	-	-	1.363	-	1.878 <u>2.565</u>	3.154	246 <u>321</u>	-
Caposelvi	mq	-	-	215 <u>182</u>	-	-	5.790 <u>5.254</u>	284 <u>853</u>	1.540
Ventena	mq	-	-	418	-	-	689 <u>2.080</u>	-	2.467 <u>933</u>
Rendola	mq	-	-	629	-	-	3.836	92	225
Mercatale	mq	1.821	-	-	-	2.347	-	2.796	-
Moncioni	mq	763	-	414	-	2.067	6.045 <u>6.043</u>	250	413
Ortoflorovivaismo	mq	-	-	-	604	-	-	-	-
Aree Agricole di Pianura	mq	-	-	3.971	3.372	33.154	-	-	-
Aree Agricole di Collina	mq	10.346 <u>3.200</u>	1.099	5.612 <u>17.106</u>	-	14.732	-	863	-

Totale	mq	88.933 82.801	166.132 188.512	699.606 693.627	238.293 240.834
---------------	-----------	--------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

5.3.1.2. Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente residenziali

U.T.O.E.	Abitanti			Standard per abitante (previsione RU)							
	residenti. dic. 2009	in interv. fase attuaz. dic. 2009 <u>set. 2010</u>	interv. previsti dal R.U.	Istruzione (4,5 mq/ab)		Attrezzature (2 mq/ab)		Verde pubb. e Piazze (9 mq/ab)		Parcheggi (2,5 mq/ab)	
				mq	mq/ab.	mq	mq/ab.	mq	mq/ab.	mq	mq/ab.
Montevarchi	18.250	908 <u>963</u>	4.114 <u>4.083</u>	32.511 <u>33.541</u>	1,4	124.298 <u>132.815</u>	5,3 <u>5,7</u>	432.090 <u>428.215</u>	18,6 <u>18,3</u>	174.631 <u>179.555</u>	7,5 <u>7,7</u>
Levane	2.796	-	569	39.240 <u>39.224</u>	11,7	12.183 <u>14.585</u>	3,6 <u>4,3</u>	94.158 <u>93.668</u>	28,0 <u>27,8</u>	28.303	8,4
Levanella	1.514	750	520 <u>496</u>	3.153	1,1	13.053	4,7	99.666	35,8 <u>36,1</u>	26.183 <u>24.690</u>	9,4 <u>8,9</u>
Ricasoli	275	6 <u>12</u>	6 <u>0</u>	-	-	1.363	4,7	5.032 <u>2.565</u>	17,5 <u>8,8</u>	246 <u>321</u>	0,9 <u>1,1</u>
Caposelvi	149	- <u>8</u>	12	-	-	215 <u>182</u>	1,3 <u>1,0</u>	5.790 <u>5.254</u>	36,0 <u>31,0</u>	1.824 <u>2.393</u>	11,3 <u>14,1</u>
Ventena	204	-	4 <u>7</u>	-	-	418	2,0 <u>1,9</u>	689 <u>2.080</u>	3,3 <u>9,8</u>	2.467 <u>933</u>	11,9 <u>4,4</u>
Rendola	204	-	6	-	-	629	3,0	3.836	18,3	317	1,5
Mercatale	380	69	-	1.821	4,1	-	-	2.347	5,2	2.796	6,2
Moncioni	274	-	49	763	2,4	414	1,3	8.112 <u>8.110</u>	25,1	663	2,1
Ortoflorovivaismo*	-	-	-	-	-	604	-	-	-	-	-
A. Agricole di Pianura	-	-	167	-	-	7.343	44,0	33.154	198,5	-	-
A. Agricole di Collina	-	-	167	11.445 <u>4.299</u>	68,5 <u>25,7</u>	5.612 <u>17.106</u>	33,6 <u>102,4</u>	14.732	88,2	863	5,2
Totale	24.046	1.733 <u>1.803</u>	5.613 <u>5.556</u>	88.933 <u>82.801</u>	2,8 <u>2,6</u>	166.132 <u>188.512</u>	5,3 <u>6,0</u>	699.606 <u>693.627</u>	22,3 <u>22,0</u>	238.293 <u>240.834</u>	7,6 <u>7,7</u>
Totale abitanti 31.392 <u>31.405</u> **				Tot. standard [mq] 1.192.960 <u>1.205.774</u>				Tot. standard [mq/ab] 38,0 <u>38,4</u>			

*Non sono previsti interventi di trasformazione.

** Il totale degli abitanti è comprensivo dei residenti, degli abitanti virtuali derivanti dagli interventi in corso di attuazione al dicembre 2009 settembre 2010 e di quelli previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

5.3.2.1. Standards di cui al D.M.1444/1968 esistenti e di progetto previsti dal Regolamento Urbanistico

U.T.O.E.		Verde pubblico e Parcheggi	
		Esistente	Progetto
Montevarchi	mq	14.701	22.774
Levane	mq	13.605	8.073
Levanella	mq	24.500 <u>7.047</u>	108.611 <u>153.238</u>
Totale	mq	52.806 <u>35.353</u>	139.458 <u>184.085</u>

5.3.2.2. Verifica degli standards urbanistici per gli insediamenti prevalentemente produttivi

U.T.O.E.		Slu	Verde pubblico e Parcheggi		
Montevarchi	mq	31.745	22.774	72	mq per ogni 100 mq di slu
Levane	mq	10.064 <u>7.650</u>	8.073	80 <u>106</u>	mq per ogni 100 mq di slu
Levanella	mq	75.203 <u>131.327</u>	108.611 <u>153.238</u>	144 <u>117</u>	mq per ogni 100 mq di slu
Totale	mq	117.012 <u>170.722</u>	139.458 <u>184.085</u>	119 <u>108</u>	mq per ogni 100 mq di slu

Titolo II. disciplina del suolo - capo 3. i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture

Art.35. il parco dei cappuccini (PN_1)

... omissis ...

35.4.4. *Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco dei Cappuccini (PN_1-P3) comprendono le aree di margine del parco che hanno una stretta relazione con le aree urbanizzate limitrofe e che, pertanto, sono destinate alla localizzazione di verde pubblico attrezzato o aree di sosta di "ingresso" al parco. A queste aree, individuate negli elaborati grafici del presente Regolamento e di seguito riportate, è attribuito un indice territoriale (it) pari a 0,03 mq/mq. L'indice potrà essere utilizzato nelle schede norma e con le modalità specificatamente indicate nei "i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento". Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco dei Cappuccini (P3) comprendono anche aree, individuate dalla [Del.G.C.n.54 del 06.03.2009](#) [Del.G.C.n.198 del 17.09.2010](#), per le quali valgono le disposizioni in essa contenute.*

... omissis ...

co.35.4.4.2. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "CAPPUCINI" (PQC2)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 18.741
2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~937~~ 562 - [it: mq/mq ~~0,05~~ 0,03]
3. note: ~~vedi Del.G.C.n.54/2009;~~ -

... omissis ...

co.35.4.4.5. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "PIAZZALE EUROPA" (PQC5)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 20.813
2. superficie utile lorda (Slu): mq 1.041 - [it: mq/mq 0,05]
3. note: vedi [Del.G.C.n.54 del 06.03.2009](#) [Del.G.C.n.198 del 17.09.2010](#);

... omissis ...

co.35.4.4.7. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "VIA FORNACI VECCHIE 2" (PQC7)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 3.240
2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~162~~ 97 - [it: mq/mq ~~0,05~~ 0,03]
3. note: ~~vedi Del.G.C.n.54/2009;~~ -

... omissis ...

co.35.4.4.8. parcheggio pubblico del parco dei Cappuccini "VIA FORNACI VECCHIE 3" (PQC8)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 687
2. superficie utile lorda (Slu): mq ~~34~~ 21 - [it: mq/mq ~~0,05~~ 0,03]
3. note: ~~vedi Del.G.C.n.54/2009;~~ -

... omissis ...