



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.G. n.188 del 02.09.2010*  
approvazione Del.C.C. n.62 del 30.09.2010

comprensiva di:  
**variante n.1 alla variante al Regolamento Urbanistico**  
adozione Del.C.C. n.63 del 30.09.2010

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

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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 Borchi*

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

[\(NB: nelle presenti NTA sono espressamente indicati i commi sottoposti a nuova adozione\)](#)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

settembre 2010



**Titolo I. disposizioni generali**

Art.1. contenuti e finalità del regolamento urbanistico	11
Art.2. elaborati costitutivi del regolamento urbanistico	12
Art.3. valore prescrittivo degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico	13
Art.3bis. valutazione integrata e valutazione ambientale strategica e il regolamento urbanistico	14
Art.3ter. la distribuzione e la localizzazione delle funzioni, la programmazione commerciale e il regolamento urbanistico	15
Art.4. modalità di attuazione del regolamento urbanistico	16
Art.5. verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi	17
Art.6. verifica dello stato di attuazione del regolamento urbanistico	41
Art.7. durata ed efficacia del regolamento urbanistico	42
Art.8. relazione tra il regolamento urbanistico e il regolamento edilizio	43
Art.9. termini urbanistico edilizi di uso corrente	44
Art.10. tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze	45
Art.11. piani attuativi e loro contenuti	46
Art.12. regole generali per la progettazione	47
Art.13. norme specifiche sulle opere di urbanizzazione	49
Art.14. norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi	50
Art.15. le fasce di rispetto	53
Art.16. norme di salvaguardia e transitorie	58

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

Art.17. le condizioni generali sugli interventi del territorio urbanizzato	59
Art.18. il tessuto d'impianto medioevale (T1)	63
Art.19. il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2)	64
Art.20. il tessuto generato dal disegno del prg del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra (T3)	66
Art.21. il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)	69
Art.22. il tessuto produttivo non ordinato (T5)	71
Art.23. il tessuto produttivo generato dai piani per insediamenti produttivi (T6)	73
Art.24. i nuclei isolati residenziali del territorio aperto derivanti dalla dismissione di ex edifici scolastici (NIR)	75
Art.24bis. i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato (LL)	77
U.T.O.E. - MONTEVARCHI	
co.24bis.1.4. lotto libero "VIA SUGHERELLA" (LL_B4)	78
co.24bis.1.5. lotto libero "VIA CHIANTIGIANA 2" (LL_B12)	79
co.24bis.1.11. lotto libero "VIA DI POGGIORNELLI" (LL_B26)	80
co.24bis.1.12. lotto libero "VIA SAN LORENZO" (LL_B30)	81
co.24bis.1.12bis. lotto libero "VIA DEL GELSOMINO" (LL_B31)	82
co.24bis.1.12ter. lotto libero "VIA EINAUDI" (LL_B32)	83
co.24bis.1.12quater. lotto libero "IL GIGLIO" (LL_B33)	84
co.24bis.1.12quinques. lotto libero "VIA DEL MOCARINI" (LL_B34)	86
U.T.O.E. - LEVANE	
co.24bis.1.14. lotto libero "EX MATTATOIO LEVANE" (LL_B28)	87
U.T.O.E. - LEVANELLA	
co.24bis.1.17. lotto libero "PUCCIANO 1" (LL_B8)	88
co.24bis.1.21. lotto libero "VIA PADULETTE 3" (LL_B22)	89
co.24bis.1.22. lotto libero "VIA DELLA LAMA" (LL_B25)	90
U.T.O.E. - MONCIONI	
co.24bis.1.24. lotto libero "BELVEDERE 1" (LL_B23)	91
co.24bis.1.25. lotto libero "BELVEDERE 2" (LL_B24)	92
U.T.O.E. - VENTENA	

co.24bis.1.26. lotto libero "EX SCUOLA VENTENA" (LL_B35)	93
<b>Titolo II. disciplina del suolo - capo 2. il territorio rurale</b>	
Art.25. le condizioni generali per gli interventi nel territorio rurale	95
Art.26. le aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico (A1)	100
Art.27. le aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico (A2)	102
Art.28. le aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico (A3)	104
Art.29. le aree agricole boscate (A4)	105
Art.30. le aree agricole primarie (A5)	106
Art.31. le aree agricole ortoflorovivaistiche (A6)	107
Art.32. le aree di pertinenza degli edifici storici (A7)	109
Art.33. le aree agricole interne al perimetro dei centri urbani (A8)	110
Art.34. le costruzioni nelle aree agricole	111
<b>Titolo II. disciplina del suolo - capo 3. i parchi, le attrezzature per servizi e le infrastrutture</b>	
Art.35. il parco dei cappuccini (PN_1)	129
Art.36. il parco fluviale dell'Arno (PN_2)	135
Art.37. il parco del promontorio di Levane (PN_3)	137
Art.38. il parco del Pinetum (PN4)	138
Art.39. il verde fluviale (corridoi di naturalità)	139
Art.40. il verde di arredo stradale	140
Art.41. le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale	141
Art.42. le aree e gli edifici per l'istruzione	142
Art.43. le aree e gli edifici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico	143
Art.44. le aree per il verde pubblico attrezzato	144
Art.45. le aree per parcheggi pubblici	149
Art.46. i tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle	155
Art.47. i distributori di carburante	161
<b>Titolo III. discipline specifiche - capo 1. guida agli interventi sugli edifici storici</b>	
Art.48. disposizioni generali	163
Art.49. disposizioni specifiche per gli edifici	164
Art.50. disposizioni specifiche per le insegne e le vetrine dei negozi	165
Art.51. tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture verticali	166
Art.52. tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture orizzontali	168
Art.53. tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle coperture	169
Art.54. tecniche costruttive e materiali di riferimento per i materiali di finitura	170
Art.55. tecniche costruttive e materiali di riferimento per le sistemazioni esterne	172
<b>Titolo III. discipline specifiche - capo 2. gli edifici di valore storico del territorio rurale</b>	
Art.56. le condizioni generali e le schede norma	173
Art.56bis. gli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale	175
<b>Titolo III. discipline specifiche - capo 3. i progetti sulle aree di trasformazione della città</b>	
Art.57. le condizioni generali e le schede norma	177
Art.58. i contenuti delle schede norma	183
Art.59. la perequazione urbanistica	185
Art.59 bis. il registro dei crediti edilizi	186
Art.59 ter. aree assoggettate a vincoli espropriativi	187

Art.60. le area di trasformazione della città a prevalentemente destinazione residenziale (AT_R)	188
U.T.O.E. - MONTEVARCHI	
co.60.1.1. area di trasformazione "LA GRUCCIA " (AT_R1)	189
co.60.1.2. area di trasformazione "PODERE FOSSATO" (AT_R2)	190
co.60.1.3. area di trasformazione "BERIGNOLO STECCATO" (AT_R3)	192
co.60.1.4. area di trasformazione "STELLO" (AT_R7)	194
co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT_R8)	197
co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT_R11)	199
co.60.1.8. area di trasformazione "VIA ISONZO" (AT_R12)	201
co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT_R14)	204
co.60.1.10. area di trasformazione "VIA ADIGE" (AT_R24)	205
co.60.1.11. area di trasformazione "VIA PIAVE" (AT_R40)	207
co.60.1.12. area di trasformazione "VIA BOTTEGO" (AT_R42)	208
co.60.1.12bis. area di trasformazione "VIA COLOMBO" (AT_R45)	209
U.T.O.E. - LEVANE	
co.60.1.13. area di trasformazione "VIA ARNO" (AT_R21)	210
co.60.1.14. area di trasformazione "PIAN DI LEVANE" (AT_R22)	211
co.60.1.15. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 1" (AT_R23)	213
co.60.1.16. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT_R34)	214
co.60.1.17. area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT_R43)	215
U.T.O.E. - LEVANELLA	
co.60.1.18. area di trasformazione "LEVANELLA CIMITERO" (AT_R18)	216
co.60.1.19. area di trasformazione "LEVANELLA VILLANUZZA" (AT_R19)	218
co.60.1.21. area di trasformazione "VIA DELLA TECNICA" (AT_R44)	219
U.T.O.E. - MONCIONI	
co.60.1.22. area di trasformazione "MONCIONI" (AT_R29)	221
Art.61. le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT_P)	222
U.T.O.E. - MONTEVARCHI	
co.61.1.1. area di trasformazione "MONTEVARCHI NORD" (AT_P1)	223
co.61.1.2. area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11)	224
co.61.1.3. area di trasformazione "VIA LEOPARDI" (AT_P17)	225
co.61.1.4. area di trasformazione "VIA FERRARI" (AT_P18)	226
co.61.1.5. area di trasformazione "VIA LEOPARDI 2" (AT_P19)	227
co.61.1.6. area di trasformazione "VIA MAJORANA" (AT_P20)	228
U.T.O.E. - LEVANE	
co.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT_P10)	229
U.T.O.E. - LEVANELLA	
co.61.1.9. area di trasformazione "VALDILAGO PATERESSO" (AT_P4)	230
co.61.1.10. area di trasformazione "PADULETTE" (AT_P6)	232
co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT_P7)	234
co.61.1.12. area di trasformazione "DEPOSITO" (AT_P9)	235
co.61.1.13. area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" (AT_P14)	236
co.61.1.14. area di trasformazione "IPI PRADA" (AT_P21)	237
Art.62. le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT_S)	238
U.T.O.E. - MONTEVARCHI	
co.62.1.1. area di trasformazione "LA GINESTRA" (AT_S1)	239
co.62.1.2. area di trasformazione "BIBLIOTECA COMUNALE" (AT_S2)	240
co.62.1.3. area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTA'" (AT_S8)	241
co.62.1.4. area di trasformazione "MAGAZZINO COMUNALE VIA VOLTA" (AT_S10)	242

co.62.1.5. area di trasformazione "CARNEVALE DI MONTEVARCHI" (AT_S14)	243
co.62.1.6. area di trasformazione "EX LICEO" (AT_S15)	244
co.62.1.7. area di trasformazione "ANTISTADIO" (AT_S16)	245
co.62.1.8. area di trasformazione "PISCINA COMUNALE" (AT_S17)	246
co.62.1.9. area di trasformazione "VILLAGGIO ATER" (AT_S18)	247
co.62.1.10. area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT_S19)	248
co.62.1.11. area di trasformazione "NUOVO PLESSO SCOLASTICO STELLO" (AT_S20)	249
co.62.1.12. area di trasformazione "EX PASTIFICIO" (AT_S22)	250
co.62.1.13. area di trasformazione "SFERISTERIO" (AT_S24)	251
co.62.1.14. area di trasformazione "PIAZZA DELLA GORA" (AT_S26)	253
co.62.1.15. area di trasformazione "VIA SOLDANI" (AT_S27)	255
co.62.1.16bis. area di trasformazione "VIA MONTENERO" (AT_S30)	257
co.62.1.16ter. area di trasformazione "PARCHEGGI E ATTREZZATURE" (AT_S32)	258
U.T.O.E. - LEVANE	
co.62.1.17. area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT_S4)	259
co.62.1.18. area di trasformazione "CANTIERE COMUNALE" (AT_S9)	260
co.62.1.19. area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT_S21)	261
co.62.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AT_S23)	262
co.62.1.20bis. area di trasformazione "VIA DELLO STECCATO" (AT_S31)	263
U.T.O.E. - LEVANELLA	
co.62.1.21. area di trasformazione "ATTREZZATURE SPORTIVE LEVANELLA" (AT_S3)	264
U.T.O.E. - RENDOLA	
co.62.1.23. area di trasformazione "STRADA COMUNALE DI RENDOLA" (AT_S25)	265
U.T.O.E. - VENTENA	
co.62.1.24. area di trasformazione "VENTENA" (AT_S33)	266
Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)	267
U.T.O.E. - MONTEVARCHI	
co.63.1.1. area di trasformazione "EX CIR" (AR1)	268
co.63.1.2. area di trasformazione "VIA FONTE MOSCHETTA" (AR2)	269
co.63.1.3. area di trasformazione "ENEL" (AR6)	270
co.63.1.4. area di trasformazione "DOGANA" (AR8)	272
co.63.1.5. area di trasformazione "VIA BURZAGLI 1" (AR14)	273
co.63.1.6. area di trasformazione "HOTEL DELTA" (AR18)	274
co.63.1.7. area di trasformazione "VIALE DIAZ" (AR21)	275
co.63.1.8. area di trasformazione "EX CINEMA POLITEAMA" (AR22)	276
co.63.1.9. area di trasformazione "VIA BURZAGLI 2" (AR23)	278
co.63.1.10. area di trasformazione "VIA BELLINI" (AR26)	279
co.63.1.11. area di trasformazione "TRE CASE" (AR27)	280
co.63.1.12. area di trasformazione "IL COLOMBO" (AR28)	281
co.63.1.14. area di trasformazione "VIA CILEMBRINI" (AR32)	282
co.63.1.15. area di trasformazione "TEATRO IMPERO" (AR33)	283
co.63.1.15bis. area di trasformazione "PIAZZA ROANNE" (AR34)	285
U.T.O.E. - LEVANELLA	
co.63.1.16. area di trasformazione "VIA MARCONI 2" (AR13)	286
U.T.O.E. - RENDOLA	
co.63.1.17. area di trasformazione "RENDOLA" (AR15)	287
U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI PIANURA	
co.63.1.18. area di trasformazione "LA VIGNA" (AR12)	288
co.63.1.19. area di trasformazione "CASA NUOVA D'AMBRA" (AR31)	289

U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI COLLINA

co.63.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AR11)

290

co.63.1.21. area di trasformazione "LA VILLA II" (AR30)

291



**Art.1. contenuti e finalità del regolamento urbanistico**

1.1. Il Regolamento Urbanistico, quale atto di governo del territorio (art.10 L.R.1/2005), definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano Strutturale. In particolar modo il Regolamento Urbanistico favorisce e privilegia il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente e non riduce in modo significativo ed irreversibile, anche attraverso le azioni di trasformazione previste, le risorse essenziali del territorio, in modo da salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future, a fruire delle stesse.

1.2. Le norme e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sottostanno alle regole generali fissate nel Piano Strutturale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico dovrà essere pertanto oggetto di specifica variante.

1.3. Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Si compone, ai sensi dell'art.55, co.1 della L.R.1/2005, della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

1.4. Le norme del Regolamento Urbanistico si integrano con quelle del Regolamento Edilizio.

## **Art.2. elaborati costitutivi del regolamento urbanistico**

2.1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Relazione idraulica;
- Relazione geologica;
- Norme tecniche di attuazione, integrate dai seguenti documenti:
  - ° Allegato: Il rilievo e il progetto degli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale;
  - ° Allegato: Indicatori predeterminati ai fini del monitoraggio degli effetti;
  - ° Allegato: Criteri per la lettura delle tavole A1-A17 "l'aggiornamento cartografico, la rete dei servizi, la localizzazione dei parcheggi pubblici e l'accessibilità dei servizi pubblici o di uso pubblico";
- Tav. A1-A17: L'aggiornamento cartografico, la rete dei servizi, la localizzazione dei parcheggi pubblici e l'accessibilità dei servizi pubblici o di uso pubblico (n.17 tavole in scala 1:2.000);
- Tav. I1: Il progetto della città e del territorio (n.2 tavole in scala 1:5.000);
- Tav. P1-P17: La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (n.17 tavole in scala 1:2.000);
- Tav. P18: La disciplina del suolo: il territorio rurale (n.2 tavole in scala 1:10.000);
- Tav. C1-C17: La capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (n.17 tavole in scala 1:2.000);
- Tav. F1-F17: La fattibilità degli interventi (n.17 tavole in scala 1:2.000);
- Tav R1: Rischio Idraulico (n.1 tavola in scala 1:7.500).

2.2. Costituiscono inoltre parte integrante del Regolamento Urbanistico i seguenti elaborati del Piano Strutturale:

Tav. 25: I vincoli sovraordinati (n.2 tavole in scala 1:10.000).

2.3. Tutti gli elaborati sopra detti costituiscono, ad eccezione della Relazione, della Relazione idraulica, della Relazione geologica, degli allegati "Indicatori predeterminati ai fini del monitoraggio degli effetti" e "Criteri per la lettura delle tavole A1-A17" e delle tavole I1, A1-A17, R1, la parte prescrittiva del Regolamento Urbanistico.

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

3.1. La disciplina del Regolamento Urbanistico è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente art.2.

3.2. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

3.3. Nell'eventuale contrasto tra le norme tecniche di attuazione e le indicazioni contenute negli elaborati grafici, deve darsi prevalenza alle prescrizioni, sia delle norme che degli elaborati grafici, maggiormente restrittive.

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

3bis.1. Le aree e gli immobili oggetto di trasformazione nel presente Regolamento sono state sottoposte a valutazione integrata (L.R.1/2005) e a valutazione ambientale strategica (D.Lgs.4/2008), salvo quanto non diversamente disposto nei singoli interventi.

3bis.2. Le aree e gli immobili oggetto di trasformazione sono disciplinate nei seguenti articoli:

- art.24 *“i nuclei isolati residenziali del territorio aperto (NIR)”*;
- art.24bis *“i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato (LL)”*;
- art.35 *“il parco dei cappuccini (PN\_1)”*;
- art.36 *“il parco fluviale dell'Arno (PN\_2)”*;
- art.44 *“le aree per il verde pubblico attrezzato”*;
- art.45 *“le aree per parcheggi pubblici”*;
- art.46 *“i tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle”*;
- art.60 *“le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)”*;
- art.61 *“le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P)”*;
- art.62 *“le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)”*;
- art.63 *“le aree sottoposte a piano di recupero (AR)”*.

3bis.3. Il monitoraggio degli effetti delle azioni e degli interventi derivanti dall'attuazione delle aree e degli immobili oggetto di trasformazione, dovrà essere effettuato attraverso l'aggiornamento e l'implementazione dei dati e degli indicatori riportati nelle schede allegate al presente Regolamento.

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).

**Art.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.

#### **Art.4. modalità di attuazione del regolamento urbanistico**

4.1. Il Regolamento Urbanistico si attua con interventi diretti o attraverso piani attuativi, con progetti di opere pubbliche e con tutti i piani e i progetti di settore previsti da leggi e regolamenti vigenti, che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

4.2. Gli interventi diretti sono:

- il permesso di costruire (con o senza convenzione);
- la denuncia di inizio attività (dia).

4.3. I piani attuativi sono disciplinati dal Titolo V, Capo IV della L.R.1/2005.

4.4. Il Regolamento Urbanistico individua, come proprio specifico programma attuativo, la **scheda norma**. La scheda norma dovrà assumere il valore, in rapporto agli interventi previsti, di uno o più piani attuativi di cui al co.4.3. o di interventi edilizi diretti di cui al co.4.2., come di volta in volta specificato. Nel caso in cui la scheda norma preveda l'elaborazione di un piano attuativo, esso assumerà efficacia solo dopo che, per iniziativa pubblica e/o privata, avrà assunto formalmente i connotati e la valenza del piano attuativo richiesto, fatta salva la specifica disciplina di ognuno.

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

5.1. In applicazione a quanto disposto dall'art.64 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico disciplina la verifica delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi per ogni Unità Territoriale Organica Elementare del territorio comunale.

5.2. Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti di tipo prevalentemente residenziale e prevalentemente produttivo, i lotti liberi di completamento e la dotazione di standards urbanistici, sono verificate nelle tabelle seguenti.

## 5.2.1.1. U.T.O.E. MONTEVARCHI

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_B4	VIA SUGHERELLA	115
LL_B12	VIA CHIANTIGIANA 2	122
LL_B26	VIA DI POGGIORNELLI	86
LL_B30	VIA SAN LORENZO	140
LL_B31	VIA DEL GELSOMINO	43
LL_B32	VIA EINUADI	100
LL_B33	IL GIGLIO	103
LL_B34	VIA DEL MOCARINI	90
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	7.153
AT_R3	BERIGNOLO STECCATO	16.671
AT_R7	STELLO	2.376
AT_R8	LE CASE ROMOLE	7.244
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	1.910
AT_R42	VIA BOTTEGO	1.063
AT_R45	VIA COLOMBO	300
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	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	562
PQC3	SOVRAPPASSO FERROVIARIO	125
PQC5	PIAZZALE EUROPA	1041
PQC6	VIA FORNACI VECCHIE 1	193
PQC7	VIA FORNACI VECCHIE 2	97
PQC8	VIA FORNACI VECCHIE 3	21
PQC9	VIA FORNACI VECCHIE 4	37

**5.2.1.1. U.T.O.E. MONTEVARCHI**

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	148
PQP4	VIA DEL CIPRESSO	51
PQP7	CROCE FERRAGALLI	60
PQP12	VIA DELLA FARNIA	196
PQP13	VIA PACINOTTI	21
PQP14	VIA MARCONI	57
PQS1	VIA DEL FRASSINO	9
<i>Art. 59 ter. aree assoggettate a vincoli espropriativi</i>		750
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>53.805</b>

<b>PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONTEVARCHI</b>	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	57.521
<i>Obiettivo di cui al punto dell'art.27 del Piano Strutturale</i>	-3.600
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>53.921</b>

<b>RESIDUO - UTOE MONTEVARCHI Slu mq</b>	<b>116</b>
--	------------

**5.2.1.2. U.T.O.E. 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	2.090
AT_P19	VIA LEOPARDI 2	3.100
AT_P20	VIA MAJORANA	3.922
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>31.745</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONTEVARCHI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	45.486
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>45.486</b>

<b>RESIDUO - UTOE MONTEVARCHI Slu mq</b>	<b>13.741</b>
--	---------------

**5.2.1.3. UTOE MONTEVARCHI**

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

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

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

**5.2.2.1. U.T.O.E. LEVANE**

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_B28	EX MATTATOIO LEVANE	159
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	3.936
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	
AT_S31	VIA DELLO STECCATO	39
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
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>14.608</b>

**PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE**

	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	14.733
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>14.733</b>

<b>RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq</b>	<b>125</b>
-------------------------------------	------------

**5.2.2.2. U.T.O.E. LEVANE**

Art.61. le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT_P)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_P10	CASA ROTTA	7.650
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>7.650</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANE	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	11.586
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>11.586</b>

<b>RESIDUO - UTOE LEVANE Slu mq</b>	<b>3.936</b>
-------------------------------------	--------------

**5.2.2.3. UTOE LEVANE**

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

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

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

**5.2.3.1. UTOE LEVANELLA**

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_B8	PUCCIANO 1	129
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	6.888
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
PQS6	STRADA DI VILLANUZZA	59
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>10.527</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	10.629
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>10.629</b>

<b>RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq</b>	<b>102</b>
--	------------

**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	32.355
AT_P9	DEPOSITO	-
AT_P14	LEVANELLA SCAMBIO	6.430
AT_P21	IPI PRADA	49.214
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>131.327</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE LEVANELLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente produttivi	134.279
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>134.279</b>

<b>RESIDUO - UTOE LEVANELLA Slu mq</b>	<b>2.952</b>
--	--------------

**5.2.3.3. UTOE LEVANELLA**

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

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

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

**5.2.4. UTOE RICASOLI** - Non sono previsti interventi di trasformazione.

### 5.2.5. UTOE CAPOSELVI

aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV11	CAPOSELVI 1	87
PQV13	CAPOSELVI 3	176
PQP10	CAPOSELVI 4	42
PQP11	CAPOSELVI 5	35
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>340</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE CAPOSELVI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	370
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>370</b>

<b>RESIDUO - UTOE CAPOSELVI Slu mq</b>	<b>30</b>
--	-----------

**5.2.6. UTOE VENTENA**

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
LL_B35	EX SCUOLA VENTENA	55
Art.62. le aree di trasformazione per servizi (AT_S)		
Sigla	Nome	Slu mq
AT_S33	VENTENA	153
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>208</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE VENTENA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	215
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>215</b>

<b>RESIDUO - UTOE VENTENA Slu mq</b>	<b>7</b>
--------------------------------------	----------

### 5.2.7. UTOE RENDOLA

Art.63. le aree sottoposte a piano di recupero (AR)		
Sigla	Nome	Slu mq
AR15	RENDOLA	30
aree per servizi		
Sigla	Nome	Slu mq
PQV8	RENDOLA	144
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>174</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE RENDOLA	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	180
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>180</b>

<b>RESIDUO - UTOE RENDOLA Slu mq</b>	<b>6</b>
--------------------------------------	----------

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

**5.2.9. UTOE MONCIONI**

Art.24 bis. i lotti liberi di completamento (LL)		
Sigla	Nome	Slu mq
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	1.217
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		<b>1.422</b>

PREVISIONE PIANO STRUTTURALE - UTOE MONCIONI	
	Slu mq
Dimensione massima degli insediamenti prevalentemente residenziali	1.470
<b>Totale previsione P.S. mq</b>	<b>1.470</b>

<b>RESIDUO - UTOE MONCIONI Slu mq</b>	<b>48</b>
---------------------------------------	-----------

**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
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		

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

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

**5.2.12. UTOE AREE AGRICOLE DI COLLINA**

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
<b>Totale complessivo R.U. mq</b>		

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

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

## 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	33.541	-	110.680	22.135	190.953	237.262	96.730	82.825
Levane	mq	12.495	26.729	8.675	5.910	28.552	65.116	13.008	15.295
Levanella	mq	739	2.414	13.053	-	35.879	63.787	17.653	7.037
Ricasoli	mq	-	-	1.363	-	2.565	-	321	-
Caposelvi	mq	-	-	182	-	-	5.254	853	1.540
Ventena	mq	-	-	418	-	-	2.080	-	933
Rendola	mq	-	-	629	-	-	3.836	92	225
Mercatale	mq	1.821	-	-	-	2.347	-	2.796	-
Moncioni	mq	763	-	414	-	2.067	6.043	250	413
Ortoflorovivaismo	mq	-	-	-	604	-	-	-	-
Aree Agricole di Pianura	mq	-	-	3.971	3.372	33.154	-	-	-
Aree Agricole di Collina	mq	3.200	1.099	17.106	-	14.732	-	863	-
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>82.801</b>		<b>188.512</b>		<b>693.627</b>		<b>240.834</b>	

## 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	interv. in fase attuaz. set. 2010	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	963	4.083	33.541	1,4	132.815	5,7	428.215	18,3	179.555	7,7
Levane	2.796	-	569	39.224	11,7	14.585	4,3	93.668	27,8	28.303	8,4
Levanella	1.514	750	496	3.153	1,1	13.053	4,7	99.666	36,1	24.690	8,9
Ricasoli	275	12	0	-	-	1.363	4,7	2.565	8,8	321	1,1
Caposelvi	149	8	12	-	-	182	1,0	5.254	31,0	2.393	14,1
Ventena	204	-	7	-	-	418	1,9	2.080	9,8	933	4,4
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	8.110	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	4.299	25,7	17.106	102,4	14.732	88,2	863	5,2
<b>Totale</b>	<b>24.046</b>	<b>1.803</b>	<b>5.556</b>	<b>82.801</b>	<b>2,6</b>	<b>188.512</b>	<b>6,0</b>	<b>693.627</b>	<b>22,0</b>	<b>240.834</b>	<b>7,7</b>
<b>Totale abitanti 31.405**</b>			<b>Tot. standard [mq] 1.205.774</b>				<b>Tot. standard [mq/ab] 38,4</b>				

\*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 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	7.047	153.238
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>35.353</b>	<b>184.085</b>

**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	7.650	8.073	106	mq per ogni 100 mq di slu
Levanella	mq	131.327	153.238	117	mq per ogni 100 mq di slu
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>170.722</b>	<b>184.085</b>	<b>108</b>	<b>mq per ogni 100 mq di slu</b>

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

6.1. Il Regolamento Urbanistico attua gli obiettivi di governo del territorio di cui al co.1.1. del presente titolo.

6.2. Il dirigente, appositamente incaricato dal Sindaco, cura il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e Aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

6.3. Annualmente, o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il dirigente incaricato produce un rapporto sullo stato della pianificazione nel quale:

- illustra l'attuazione del Regolamento Urbanistico;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali o produttive o comunque definite;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

**Art.7. durata ed efficacia del regolamento urbanistico**

7.1. Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato salvo quanto previsto dall'art.55, co.5 e 6 della L.R.1/2005.

7.2. I piani attuativi approvati mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo, i piani stessi possono essere modificati, su richiesta degli interessati, fermi restando i parametri urbanistici in essi contenuti.

7.3. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o da titoli abilitativi relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

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

8.1. Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene orientata dal Regolamento Urbanistico, che disciplina l'uso del suolo e individua le procedure di attuazione, e viene completata dal Regolamento Edilizio, che fornisce gli strumenti (definizioni e procedure) per l'attuazione degli interventi. Al tempo stesso, il Regolamento Edilizio stabilisce il lessico corretto per gli interventi e le regole del "buon costruire".

8.2. Il Regolamento Urbanistico trae la sua efficacia nel permanere della corretta relazione con il Regolamento Edilizio. In tal senso le disposizioni contenute nel presente Regolamento saranno oggetto di aggiornamento ogni qual volta modificazioni o revisioni del Regolamento Edilizio pregiudicheranno la continuità della relazione tra il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio di cui sopra.

**Art.9. termini urbanistico edilizi di uso corrente**

9.1. I termini urbanistico edilizi di uso corrente impiegati dal Regolamento Urbanistico sono:

- superficie territoriale (St);
- superficie fondiaria (Sf);
- superficie lorda utile (Slu);
- superficie lorda utile virtuale (Sluv);
- altezza massima dell'edificio (hmax);
- numero dei piani (Np);
- distanze dai confini;
- indice o rapporto di copertura (Rc);
- indice di permeabilità fondiaria (Ipf).

9.2. Le definizioni dei termini di cui sopra sono contenute nel **Regolamento Edilizio**.

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

10.1. I tipi di intervento edilizio sono quelli stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e sono ulteriormente suddivisi in:

- manutenzione ordinaria (Mo);
- manutenzione straordinaria (Ms);
- restauro e risanamento conservativo:
  - ° restauro (R);
  - ° risanamento conservativo (Rc);
- ristrutturazione edilizia:
  - ° ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1);
  - ° ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2);
- ristrutturazione urbanistica (Ru);
- demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia (Dr);
- nuova edificazione (Ne);
- demolizione senza ricostruzione (D).

10.2. Le definizioni dei tipi di intervento di cui sopra sono contenute nel **Regolamento Edilizio**.

## **Art.11. piani attuativi e loro contenuti**

11.1. I piani attuativi, disciplinati dal Titolo V, Capo IV della L.R.1/2005, sono gli strumenti urbanistici che hanno lo scopo di dare attuazione alle previsioni del Regolamento Urbanistico, esplicitando qualità e morfologia degli edifici, conformazione e prestazioni delle parti pubbliche, procedure e tempi d'attuazione degli interventi ed i conseguenti rapporti giuridici ed economici intercorrenti tra i diversi operatori interessati, compresa l'Amministrazione comunale e gli altri Enti pubblici che fossero coinvolti.

11.2. I piani attuativi previsti dal presente Regolamento Urbanistico sono disciplinati nelle schede norma di cui al **capo 3 "i progetti sulle aree di trasformazione della città" del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.**

11.3. I piani attuativi devono contenere la seguente documentazione:

- relazione sui criteri d'impostazione del progetto, con l'indicazione degli obiettivi di ordine funzionale ed architettonico perseguiti con il progetto urbanistico;
- relazione geologico tecnica con la definizione della fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici;
- elaborati grafici di progetto, con il seguente contenuto:
  - ° ingombri volumetrici, altezze delle costruzioni e/o numero dei piani, tipologie dei fabbricati e sistemazione delle aree private;
  - ° edifici da sottoporre a demolizione e conseguente indicazione delle aree oggetto di bonifica;
  - ° edifici da sottoporre a recupero;
  - ° progetto definitivo, comprensivo del computo metrico estimativo, delle reti tecnologiche, delle opere di urbanizzazione e della sistemazione delle aree pubbliche;
  - ° studio della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
  - ° individuazione delle unità minime d'intervento;
  - ° restituzione grafica della reale situazione giuridica delle proprietà in atto al momento della presentazione del piano;
- norme tecniche di attuazione, con il seguente contenuto:
  - ° disposizioni generali dei parametri urbanistico edilizi;
  - ° disciplina degli edifici e delle aree di pertinenza;
  - ° disciplina delle opere di urbanizzazione e delle aree pubbliche;
- schema della convenzione relativa all'esecuzione delle opere pubbliche previste, alla cessione delle aree per gli standard urbanistici, ai tempi e alle modalità procedurali necessarie per l'attuazione degli interventi.

## Art.12. regole generali per la progettazione

12.1. Le "regole" generali per la progettazione costituiscono indicazioni utili per migliorare la qualità delle parti urbane e suburbane del territorio urbanizzato e rurale ogniqualvolta che su di esse si interviene. Esse rappresentano un riferimento culturale con il quale possa al meglio esprimersi la qualità e la professionalità degli attori principali dei processi di trasformazione, modificazione e conservazione del territorio.

12.2. Le regole generali per la progettazione riguardano:

- gli edifici esistenti e le relative pertinenze;
- le aree di nuovo impianto;
- le aree agricole ed i relativi edifici.

12.2.1. *Sugli edifici esistenti e sulle relative pertinenze* gli elementi di riferimento della progettazione sono:

- *l'allineamento con gli edifici vicini* dei nuovi volumi (in ampliamento o in sostituzione) all'interno del lotto di pertinenza;
- *il rispetto delle caratteristiche dimensionali e formali, e degli eventuali allineamenti delle aperture, delle logge, ecc.*, negli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione;
- *la continuità dei percorsi e la percezione dello spazio stradale pubblico*, affidata agli elementi che su questi prospettano (muri di recinzione, cancellate, alberature, ecc.), dovranno essere progettati in relazione al contesto;
- *la ricomposizione della copertura:*
  - nel caso dei fabbricati con copertura a falde regolari, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve portare alla realizzazione di una copertura uguale a quella esistente (se il tetto dell'edificio è a capanna può essere trasformato in tetto a padiglione);
  - nel caso di fabbricati con copertura irregolare, a più falde di diverso orientamento, la eventuale sopraelevazione o il rialzamento deve prevedere la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, nonché l'eliminazione di tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.

12.2.2. *Sulle aree di nuovo impianto* i caratteri dell'edilizia e i criteri di urbanizzazione del territorio, che saranno definiti in dettaglio negli strumenti attuativi, dovranno comunque garantire un corretto inserimento del linguaggio architettonico contemporaneo nei tessuti urbani esistenti e dovranno contribuire a ridefinire in modo appropriato i margini tra gli insediamenti e la campagna. Pertanto, gli elementi di riferimento della progettazione sono:

- *per la progettazione urbana:*
  - nell'aprire nuovi percorsi, tracciare i confini dei lotti e disporre i nuovi edifici si dovranno rispettare i tracciati della orditura agricola del suolo e gli allineamenti catastali consolidati, ponendosi in continuità con l'edilizia esistente anche al fine di costituire, con le opere di urbanizzazione, spazi pubblici che abbiano posizioni e dimensioni appropriate al contesto. La logica di questi spazi dovrà informare anche la disposizione e l'orientamento dei fabbricati nei quali si dovrà di norma riconoscere una chiara gerarchia dei fronti e degli affacci. La disposizione nel lotto e la relazione con lo spazio pubblico guideranno la definizione tipologica e architettonica degli edifici e dei loro componenti;
  - la conservazione e la valorizzazione degli andamenti morfologici consolidati del terreno e delle eventuali emergenze naturalistiche;
  - la realizzazione di sistemazioni esterne con modesti movimenti di terra garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante.
- *per la progettazione degli edifici:*
  - un uso moderato di articolazioni volumetriche quali aggetti, rientranze, balconi, e l'uso di coperture semplici;
  - la selezione di una gamma ristretta dei materiali di rivestimento e di colori.

- il progetto edilizio, inoltre, dovrà avere cura delle *sistemazioni degli spazi aperti* con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo, con indicazione delle specie e con progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, in particolare:
  - i progetti edilizi interessanti il sottosuolo (scavi di fondazione, seminterrati, scannafossi, canalizzazioni per reti tecnologiche, piscine, ecc.), dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
  - le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe di specie tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
  - per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici;
  - le acque meteoriche dovranno essere preferibilmente raccolte con dispositivi tecnologici che ne consentano il recupero a fini domestici.

12.2.3. *Sulle aree agricole e sui relativi edifici* gli elementi di riferimento della progettazione sono:

- la conservazione del paesaggio agrario inteso come prodotto delle integrazioni tra elementi infrastrutturali, terrazzamenti e modellazioni territoriali, canali, architetture isolate ed aspetti vegetazionali. In particolare vanno mantenuti i tracciati stradali di accesso alle abitazioni esistenti qualora questi determinino un'organizzazione tipica delle aree di pertinenza. Sono altresì da conservare gli andamenti consolidati del terreno ed in particolare modellazioni tipiche di questo attraverso sistemazioni a terrazze, ciglioni o gradoni;
- eventuali muri di contenimento che si rendessero necessari devono essere realizzati in pietra faccia a vista ricorrendo a soluzioni e tecnologie che ne riducano l'elevazione al minimo necessario. Non è consentito l'utilizzo di altri materiali se non opportunamente rivestiti con elementi in pietra locale. E' preferibile comunque l'utilizzo di scarpate in terra battuta inerbite al fine di superare eventuali salti di quota. Muri a retta potranno essere realizzati al piede di queste per contenerne lo sviluppo;
- nel caso di nuove costruzioni derivanti da un P.A.P.M.A.A. o da interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione - sostituzione edilizia di edifici preesistenti il posizionamento del nuovo edificio sul lotto dovrà tenere conto dell'andamento morfologico del terreno al fine di evitare soluzioni architettoniche e distributive estranee alla cultura costruttiva rurale consolidata ed al rapporto tipico edificio/terreno. In particolare sono previste due modalità di adeguamento al terreno, ponendo l'edificio o lungo una curva di livello oppure disponendolo lungo una linea di massima pendenza.

### **Art.13. norme specifiche sulle opere di urbanizzazione**

13.1.1. Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.37, co.5 della L.R.1/2005, sono:

- le strade, le piazze, le piste pedonali e ciclabili;
- gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- le reti tecnologiche: fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

13.1.2. Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.37, co.6 della L.R.1/2005, sono:

- asili nido, scuole materne e dell'obbligo;
- mercato di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva
- aree verdi di quartiere.

13.1.3. Nel presente Regolamento gli standard del D.M.1444/1968 "*parcheggi pubblici*" e "*spazi di verde pubblico attrezzato*", con esclusione delle fasce di verde lungo le strade, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, mentre le "*aree per l'istruzione*" (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) e le "*aree per attrezzature di interesse comune*" (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.) sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

13.2.1. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione, ai sensi dell'art.77, co.2 della L.R.1/2005. In quest'ultimo caso le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri concessori.

13.2.2. Nel caso di interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale la dotazione minima inderogabile degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere ripartita secondo le quantità riportate nella tabella 5.3.1. dell'art.5 del presente Regolamento.

13.2.3. Nel caso di interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente produttiva la dotazione minima inderogabile degli standard di urbanizzazione primaria dovrà essere ripartita secondo le quantità riportate nella tabella 5.3.2. dell'art.5 del presente Regolamento.

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.

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

14.1.1. Le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico sono quelle definite nel **Regolamento Edilizio**, in riferimento a quanto disposto dall'art.59 della L.R.1/2005, e sono:

- residenziale (Re);
- industriale e artigianale (Ia);
- commerciale (Co);
- commerciale all'ingrosso e depositi (Ci);
- turistico-ricettive (Tr);
- direzionale (Di);
- di servizio (Pu);
- agricola e funzioni connesse ai sensi di legge (Ag);

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**.

14.1.3. La destinazione d'uso "commerciale" è ulteriormente articolata nel modo seguente:

- commerciale in esercizi di vicinato (Co1): sono gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- commerciale in medie strutture di vendita (Co2): sono gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e non superiore a 1500 mq;
- commerciale in grandi strutture di vendita (Co3): sono gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- commerciale in strutture di vendita in forma aggregata (Co4a): sono medie strutture di vendita adiacenti tra loro, anche verticalmente, o insediate a distanza reciproca inferiore a 120 metri lineari;
- commerciale in strutture di vendita in forma aggregata (Co4b): sono medie strutture di vendita adiacenti ad una grande struttura di vendita, anche verticalmente, o insediate a distanza inferiore a 120 metri lineari da una grande struttura di vendita;
- commerciale in strutture di vendita in forma aggregata (Co4c): sono grandi strutture di vendita adiacenti tra loro, anche verticalmente, o insediate a distanza reciproca inferiore a 120 metri lineari;
- commerciale in strutture di vendita in forma aggregata (Co4d): sono le strutture di vendita (Co4a, Co4b, Co4c), poste anche a distanza reciproca superiore a 120 metri lineari, qualora presentino collegamenti strutturali tra loro.

14.2.1. Per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento relativo alle varie destinazioni d'uso suddette è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati. Le quantità minime sono riportate nella seguente tabella:

14.2.2. I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno rispettare le disposizioni di cui al Regolamento di attuazione n.15/R/2009 della L.R.28/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

14.2.3. Deroghe alla dotazione di parcheggi pubblici o privati sono ammesse secondo quanto stabilito nel titolo II "la disciplina del suolo" del presente Regolamento.

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici
Residenziale (Re)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.20 mq/10 mq di slu (L.122/1989)	1 mq/10 mq di slu (D.M.1444/1968)
Industriale e artigianale (Ia)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)	2 mq/10 mq di slu (D.M.1444/1968)
Commerciale in esercizi di vicinato (Co1)	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)- "sosta stanziale" + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	da 4 mq a 8 mq/10 mq di slu (D.M.1444/1968) + 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita (Co2)	Nuova edificazione	3.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)- "sosta stanziale" + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	da 4 mq a 8 mq /10 mq di slu (D.M.1444/1968) + 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 10mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari
Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3)	Nuova edificazione	4.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)- "sosta stanziale" + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	da 4 mq a 8 mq /10 mq di slu (D.M.1444/1968) + 20 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 15mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari
Commerciale in esercizi di vicinato (Co1)	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)- "sosta stanziale" + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	da 4 mq a 8 mq/10 mq di slu (D.M.1444/1968) o 10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione"
Commerciale in medie strutture di vendita (Co2)	Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)- "sosta stanziale" + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	da 4 mq a 8 mq /10 mq di slu(D.M.1444/1968) o 15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 10mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari
Commerciale in grandi strutture di vendita (Co3)	Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di slu (L.122/1989)- "sosta stanziale" + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	da 4 mq a 8 mq /10 mq di slu (D.M.1444/1968) o 20mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" " + 15mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari

(\*) E' ammessa la deroga a tali parametri, previa dimostrazione dell'esistenza, o della previsione di futura realizzazione, di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, collegabili pedonalmente all'attività commerciale da insediare

Destinazione d'uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici
Commerciale in esercizi di vicinato (Co1)	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" (*)
Commerciale in esercizi di vicinato (Co1)	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	10 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" (*)
Commerciale in medie strutture di vendita (Co2) fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 10mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari (*)
Commerciale in medie strutture di vendita (Co2) fino a 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 10mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari (*)
Commerciale in medie strutture di vendita (Co2) oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso	spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 10mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari
Commerciale in medie strutture di vendita (Co2) oltre i 500 mq di superficie di vendita	Ristrutturazione edilizia Modifica destinazione d'uso (con ampliamenti di nuova edificazione)	3.50 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)- "sosta stanziale" per la parte di nuova edificazione + spazi per parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci	15 mq/10 mq di superficie di vendita "sosta di relazione" + 10mq /10mq di superficie utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari
Commerciale all'ingrosso	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	4.50 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)	8 mq/10 mq di slu (D.M. 1444/1968)
Turistico e ricettivo (Tr)	tutti	3.20 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)	2 mq/10 mq di slu (D.M. 1444/1968)
Turistico e ricettivo - campeggi	tutti	3.20 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)	1 posto auto per ogni piazzola (L.R. 42/2000)
Direzionale (Di)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.50 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)	da 4 mq a 8 mq/10 mq di slu (D.M. 1444/1968)
Agricola (Ag)	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	3.20 mq/10 mq di slu (L. 122/1989)	

(\*) E' ammessa la deroga a tali parametri, previa dimostrazione dell'esistenza, o della previsione di futura realizzazione, di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze, collegabili pedonalmente all'attività commerciale da insediare

## **Art.15. le fasce di rispetto**

15.1. Le fasce di rispetto sono aree a protezione di "elementi sensibili", infrastrutturali, tecnologici e di servizio, nelle quali le trasformazioni urbanistico-edilizie sono sottoposte a disciplina specifica.

15.2. Le fasce di rispetto del presente articolo, per quanto non direttamente di seguito riportato, sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

15.3.1. Gli elementi infrastrutturali di cui al precedente co.1 sono il sistema della viabilità principale e secondaria e le linee ferroviarie.

15.3.2.1. Il **sistema della viabilità principale e secondaria**, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato, ai sensi dell'art.2 del D. Lgs 285/1992 in:

- strade extraurbane secondarie (tipo C);
- strade urbane di quartiere (tipo E);
- strade locali (tipo F).

15.3.2.2. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "C", da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), Demolizione con ricostruzione (Dr) e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a 30 m per lato, misurata dal confine stradale come definito dal D.P.R.495/1992 e dal D.M.05/11/2001.

15.3.2.3. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "F", ad eccezione delle strade vicinali (ossia le strade private di uso pubblico), da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), Demolizione con ricostruzione (Dr) e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a 20 m per lato, misurata dal confine stradale come definito dal D.P.R.495/1992 e dal D.M.05/11/2001.

15.3.2.4. Fuori dai centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "F", vicinali, da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione (Ne), Demolizione con ricostruzione (Dr) e per gli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore a 10 m per lato, misurata dal confine stradale come definito dal D.P.R.495/1992 e dal D.M.05/11/2001.

15.3.2.5. All'interno dei centri abitati, la fascia di rispetto delle strade di tipo "E" e di tipo "F" è specificatamente disciplinata al capo 1 "la città e il sistema degli insediamenti" del titolo II del presente Regolamento.

15.3.2.6. Nei corridoi infrastrutturali (ossia gli ambiti destinati alla localizzazione di tratti viari di completamento della viabilità esistente e di progetto) non è consentito nessun tipo di intervento. Tali corridoi sono indicati con apposita grafia nelle tavole "la disciplina del suolo" e sono di seguito riportati:

### **co.15.3.2.6.1. corridoio infrastrutturale "NUOVO TRACCIATO PONTE A NORD" (CO1);**

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

fattibilità idraulica: *L'area di intervento è interessata da una fascia soggetta all'esondazione del Borro del Quercio indotta dal rigurgito del fiume Arno per eventi con  $T_r=200$  anni e  $T_p=18$  ore. Si prescrive che in tale area la viabilità si realizzi a +0.7 m rispetto al livello di esondazione che è pari a 137.82 m s.l.m. (quota di sicurezza pari a 138.52 m s.l.m.). Ci sono due possibilità operative, da valutarsi successivamente alla redazione di un rilievo di dettaglio dell'area: soluzione 1 strada trasparente al transito dei volumi in esondazione con recupero dei soli volumi sottratti all'impronta della viabilità, ai margini della viabilità stessa su entrambi i lati, ad esempio ampliando le canalette ai lati; soluzione 2 strada non trasparente al transito dei volumi in esondazione con recupero di una quantità maggiore di volumi sottratti all'esondazione, da realizzarsi esclusivamente in area attualmente allagata in direzione valle dell'Arno. Il calcolo di tali volumi, in entrambe le soluzioni, perfezionato attraverso il rilievo di dettaglio dell'area, sarà sottoposto al parere degli enti competenti. 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. Per quanto riguarda l'area soggetta ad esondazioni con  $Tr=20$  anni, non deve essere interessata da qualsiasi manufatto eccetto il previsto attraversamento del fiume Arno e le opere idrauliche accessorie, che dovrà avere l'intradosso a quota di sicurezza  $+1m$  rispetto al massimo livello con  $Tr=200$  anni e  $Tp=18$  ore della sezione di monte prossima all'attraversamento (livello sezione  $865=139.44+\text{franco di sicurezza } 1=140.44$  m s.l.m. quota minima intradosso). Nell'area interessata da pericolosità P.A.I. P.I.4 si applicano le norme dell'art. 6 delle NTA del P.A.I.

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

#### **co.15.3.2.6.3. corridoio infrastrutturale "RENDOLA" (CO3);**

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

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.

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, 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.

#### **co.15.3.2.6.4. corridoio infrastrutturale "CROCIFISSO" (CO4);**

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

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.

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, 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.

#### **co.15.3.2.6.5. corridoio infrastrutturale "COMPLETAMENTO VARIANTE SR69" (CO5);**

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

fattibilità idraulica: Le problematiche dovute al rischio idraulico sono concentrate esclusivamente sul tratto che intercetta il borro della Dogana. Per le altre aree non sono poste limitazioni di fattibilità dal punto di vista idraulico.

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. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $T_r=20$  anni: tale fascia è di inedificabilità totale. L'attraversamento sul borro della Dogana necessita di specifico progetto del quale si forniscono i requisiti minimi: livello minimo dell'intradosso pari a +1m rispetto al livello idraulico stimato allo stato attuale per  $T_r=200$  anni e  $T_p=18$  ore (pertanto  $124.30+1=$  ca 125.30 m s.l.m.). Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.4. sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.6 della NTA del P.A.I. Il progetto dell'attraversamento dovrà essere sottoposto ai pareri di tutti gli enti competenti in materia idraulica.

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

**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.*

**co.15.3.2.6.7. corridoio infrastrutturale "BORRO DI SPEDALUZZO" (CO7);**

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

fattibilità idraulica: *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 dello Spedaluzzo 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 l'attraversamento del borro dello Spedaluzzo, localizzato intorno alla sezione 2 si prescrive di realizzare l'intradosso almeno 1 metro sopra il battente duecentennale nella sezione stessa. Dai risultati dello studio idraulico supporto al Piano Strutturale la quota minima risulta pari a 140.42 m s.l.m. Dovranno essere realizzati opportuni raccordi con la viabilità esistente, con la prescrizione di recuperare tutto il volume eventualmente sottratto all'esondazione.*

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

15.3.2.7. Progetto definitivo/esecutivo della "Variante alla SR69 da Levane a San Giovanni V.rno con raccordo al casello Autosole" (approvato con Del.G.P.n.825 del 29.12.2005).

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 recinzioni 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.

15.4.1. Gli elementi tecnologici di cui al precedente co.1 sono gli elettrodotti e gli impianti relativi alle telecomunicazioni.

15.4.2. I **nuovi impianti relativi agli elettrodotti** sono disciplinati dalla relativa normativa di settore e dovranno comunque essere sottoposti alle seguenti disposizioni:

- nei centri urbani gli elettrodotti dovranno essere obbligatoriamente interrati;
- fuori dai centri urbani gli elettrodotti dovranno tener conto della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario e pertanto dovranno essere utilizzati materiali "compatibili" con il territorio rurale.

15.4.3. I **nuovi impianti relativi alle telecomunicazioni** sono disciplinati dalla relativa normativa di settore e nel rispetto dei vincoli sovraordinati.

15.5.1. Gli elementi di servizio di cui al precedente co.1 sono i cimiteri, i pozzi per l'acquedotto e il collettore fognario.

15.5.2. Per i **cimiteri**, la fascia di rispetto preclusa agli interventi di Nuova edificazione (Ne), è quella indicata nella tavola 25 "i vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale.

15.5.3.1. Per i **pozzi dell'acquedotto**, la fascia di rispetto, definita "zona di tutela assoluta", da rispettare per qualsiasi

tipo di intervento non potrà essere inferiore a 10 m dal lato dell'edificio del pozzo. In tale fascia sono consentiti unicamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio.

15.5.3.2. Per i pozzi dell'acquedotto, la fascia di rispetto, definita "zona di rispetto", da rispettare per qualsiasi tipo di intervento non potrà essere inferiore a 200 m dal pozzo. Tale fascia è indicata nella tavola 25 "i vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale. In tale fascia non sono consentite le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e pozzi privati;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

15.5.3.3. Per il **collettore fognario**, la fascia di rispetto, da rispettare per qualsiasi tipo di intervento non potrà essere inferiore a 4 m per lato.

## Art.16. norme di salvaguardia e transitorie

16.1 Nelle more di approvazione del presente Regolamento, le misure di salvaguardia di cui alla L.1902/1952, (articolo unico, primo comma), saranno disciplinate nei termini e con le modalità che seguono:

- tutti i procedimenti disciplinati attraverso le **schede norma "AT\_R"** sottoposti ad intervento edilizio diretto convenzionato per i quali non siano state sottoscritte le relative convenzioni entro le ore ventiquattro del giorno antecedente a quello di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione, sono sottoposti alle misure di salvaguardia di cui alla legge in questione;
- restano pertanto esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti disciplinati attraverso le **schede norma "AT\_R"** sottoposti ad intervento edilizio diretto convenzionato per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni entro le ore ventiquattro del giorno antecedente a quello di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione;
- restano altresì esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti disciplinati attraverso le **schede norma "AT\_P"** sottoposti ad intervento edilizio diretto convenzionato, i **lotti liberi di completamento "LL"** siano essi sottoposti ad intervento edilizio diretto con o senza convenzione, i **"NIR"** e gli altri interventi previsti dal vigente Regolamento Urbanistico ancorché in contrasto con la presente Variante;
- tutti i procedimenti edilizi riguardanti **gli ampliamenti una tantum e gli interventi di sostituzione edilizia previsti nelle aree agricole** la cui istanza iniziale risulta pervenuta al Comune in data successiva alle ore ventiquattro del giorno antecedente a quello di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione (e certificata nei modi consentiti dalla legge), sono sottoposti alle medesime misure di salvaguardia;
- restano pertanto esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti edilizi riguardanti **gli ampliamenti una tantum e gli interventi di sostituzione edilizia previsti nelle aree agricole** conclusi o iniziati con domanda pervenuta precedentemente alle ore ventiquattro del giorno antecedente a quello di pubblicazione sul BURT della delibera di adozione;
- restano altresì esclusi dall'applicazione delle norme di salvaguardia tutti i procedimenti edilizi riguardanti gli interventi su edifici con destinazione d'uso agricola previsti dal vigente Regolamento Urbanistico ancorché in contrasto con la presente Variante.

16.2.1. Entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale dovrà predisporre specifici atti che regolino le modalità di intervento sugli spazi pubblici compresi all'interno del tessuto T1 "il tessuto di impianto medievale. Tali atti dovranno contenere un abaco dei materiali, degli arredi e dei colori delle facciate, da utilizzare negli interventi relativi a tali aree.

16.2.2. Entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale dovrà predisporre specifici studi per il censimento di "edicole sacre", "tabernacoli" e "stemmi storici" in tutto il territorio del Comune. Al censimento dovrà seguire un regolamento per la loro tutela e conservazione.

16.3. Entro la data di approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale dovrà approvare il "Regolamento per l'introduzione di criteri di sostenibilità ambientale in edilizia" al fine di introdurre un sistema di norme per migliorare la qualità degli interventi edilizi sotto il profilo dell'efficienza energetica e del risparmio delle risorse idriche.

16.4. Per le opere idrauliche, autorizzate dall'Amministrazione provinciale ai sensi del R.D.523/04, che rientrano nella fascia di salvaguardia prevista dall'art.75 della Del.C.R. 25 gennaio 2000 n.12 e dall'art.96 del R.D.523/04, l'atto abilitativo, rilasciato dal Comune nel rispetto di quanto previsto dagli art.8 e 9 della L.R.30/2005, costituisce vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L.R.30/2005.

16.5. Entro 90 (novanta) 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.

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

17.1.1. I sottosistemi insediativi previsti dal Piano Strutturale sono suddivisi in tessuti, costituiti da isolati o parti di isolati, esito dell'aggregazione di edifici e relativi spazi di pertinenza, riconducibili a regole omogenee d'impianto, di suddivisione del suolo, di disposizione e di rapporto dell'edificato con i tracciati viari.

17.1.2. I tessuti sono generati dalla articolazione degli ambiti dei sottosistemi insediativi previsti dal Piano Strutturale, secondo lo schema seguente:

*l'ambito della città storica e l'ambito dei nuclei storici si articolano in:*

- "Il tessuto di impianto medioevale" (T1);

*l'ambito della città consolidata si articola in:*

- "Il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale" (T2);
- "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra" (prima fase di sviluppo) (T3);

*l'ambito della città da consolidare e l'ambito dell'edificato da consolidare si articolano in:*

- "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra" (seconda fase di sviluppo) (T3);
- "Il tessuto generato dal disegno del Prg 1969" (T4);
- "Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale";

*l'ambito della città della produzione si articola in:*

- "Il tessuto produttivo non ordinato" (T5)
- "Il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi" (T6);
- "Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva".

Sono inoltre individuati, in quanto costituiscono isole insediative ubicate all'interno dei sottosistemi ambientali del Piano Strutturale, i seguenti nuclei isolati:

- "I nuclei isolati residenziali del territorio aperto" (NIR)

17.2. In ogni tessuto, sono specificatamente disciplinati: i tipi di intervento sugli edifici e sulle pertinenze, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso escluse.

17.3.1. Per la definizione dei tipi di intervento si veda il **Regolamento Edilizio**.

17.3.2.1. Per la definizione dei parametri urbanistici si veda il **Regolamento Edilizio**, con la precisazione di cui al comma seguente.

17.3.2.2. Il parametro relativo all'altezza dell'edificio è disciplinato nel modo seguente:

il "numero di piani" (np) è riferito alla destinazione d'uso residenziale (Re), commerciale in esercizi di vicinato (Co1) e in medie strutture di vendita (Co2), turistico- ricettive (Tr), direzionale (Di), di servizio (Pu) e agricola (Ag);

l'"altezza massima" (Hmax) è riferita alla destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia), commerciale in grandi strutture di vendita (Co3) e commerciale all'ingrosso (Ci).

17.3.3. Gli interventi si attuano secondo le modalità previste dal **Regolamento Edilizio** e dalle normative vigenti.

17.4.1. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento.

17.4.2. In tutti gli interventi che comportano aumento della Superficie utile lorda (Slu), e negli interventi specificatamente indicati nei tessuti, devono essere reperiti i relativi spazi per parcheggi privati di cui alla L.122/1989. Tali parametri si intendono soddisfatti anche quando le aree per parcheggi privati non siano direttamente collegate con

l'edificio oggetto dell'intervento, anche se comunque devono essere legate a questo tramite un vincolo pertinenziale documentabile.

17.5.1. In tutti gli edifici sono ammessi i tipi di intervento fino a quello specificatamente indicato nelle tavole "la disciplina del suolo", ad esclusione degli edifici sottoposti ai tipi d'intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), per i quali è ammessa anche la Manutenzione ordinaria (Mo).

17.5.2. Qualsiasi intervento sugli edifici dei tessuti 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.**

17.5.3. Gli interventi Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) sono estesi ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale, qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.

17.5.4. Gli interventi sugli edifici esistenti per i quali è previsto Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), sono sottoposti al rilascio di un parere preventivo sul progetto da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.79, co.4, lett.d della L.R.1/2005.

17.5.5. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) di edifici esistenti, qualora comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.

17.5.6.1 Gli interventi di Nuova edificazione (Ne) nei lotti liberi di completamento sono specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo" con apposita grafia e all'art.24bis "i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato" del presente Regolamento. I lotti liberi di completamento sono individuati in aree completamente libere, contigue ad aree già edificate, fronteggianti le strade pubbliche o di uso pubblico, adeguatamente servite dalle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e che non abbiano concorso in passato a sviluppare capacità edificatoria. Qualora tali interventi comportino la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati ad intervento edilizio diretto convenzionato, con i contenuti di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" del presente Regolamento.

17.5.6.2 Qualora il perimetro dei "lotti liberi di completamento" individuato negli elaborati grafici del presente Regolamento, cada in prossimità - ma non coincida - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Regolamento Urbanistico, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica dell'elaborato del presente Regolamento. La tolleranza è pari ad un intervallo compreso tra zero e ml 1.20/1.40 (il valore è determinato trasformando in termini reali il segno grafico dello spessore con cui è rappresentato il perimetro delle "lotti liberi di completamento" nella scala di rappresentazione del Regolamento Urbanistico che è 1/2000).

17.5.6.3 Qualora dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del presente Regolamento (elaborati realizzati su Carta Tecnica Regionale) e le mappe catastali i perimetri dei "lotti liberi di completamento" di cui al presente articolo comprendano resedi di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali resedi, che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente co.17.5.6.2., occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Regolamento Urbanistico, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze verde e parcheggi pubblici."

17.5.7.1. Per gli edifici, ai quali è attribuito il tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2), che sono costituiti da un solo piano abitabile fuori terra e che sono circondati da edifici a 2 o più piani è ammessa la sopraelevazione *una tantum* di un piano, in alternativa al rialzamento del sottotetto. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle distanze tra gli edifici, così come definite nel **Regolamento Edilizio**, in deroga alle distanze dal confine e, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, l'intervento 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.

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.62 del 30.09.2010).

17.5.8. Per i manufatti che siano eventualmente presenti nelle pertinenze degli edifici di cui al presente articolo, e che non presentano elementi di invarianza o di pregio storico e architettonico, per i quali valgono le disposizioni di cui al precedente co.17.5.3., 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 urbanizzato.

17.6. "Le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale" e "le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva" sono specificatamente disciplinate ne **"i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.**

17.7. In tutti gli edifici, ad esclusione di quelli ricadenti nei tessuti (T5) "Il tessuto produttivo non ordinato" e (T6) "Il tessuto produttivo generato dai piani per gli insediamenti produttivi", è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di spazi di servizio (Pu) "per l'istruzione" e "per le attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico". Tale mutamento non comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione anche nel caso in cui si intenda ripristinare l'originaria destinazione d'uso.

#### **17.8. La fattibilità delle azioni di piano**

17. 8.1. Secondo quanto indicato dalla normativa vigente, la fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi viene definita confrontando i tipi d'intervento con le carte "la pericolosità geomorfologica - tav. 18a" "la pericolosità sismica tav.18c" e "la pericolosità idraulica - tav.18b" del Piano Strutturale.

17. 8.2. In relazione ai tipi d'intervento previsti, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che valuti le diverse problematiche evidenziate nelle tavole del Piano Strutturale e indichi le eventuali opere, da realizzare a carico dei soggetti attuatori, necessarie al superamento di tali problematiche.

17. 8.3. In relazione alla pericolosità espressa nelle tavole del Piano Strutturale, si individua la fattibilità geologica degli interventi previsti secondo la seguente tabella.

17. 8.4. Le classi di fattibilità espresse nella tabella corrispondono ai seguenti criteri generali i quali non sostituiscono quanto previsto dalla normativa vigente in materia:

- Fattibilità 1: senza particolari limitazioni: *in questa classe di fattibilità sia geomorfologica (Fg1) che sismica (Fs1) rientrano tutti gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria che non riguardano gli elementi strutturali degli edifici né le sistemazioni dei suoli. Per quanto concerne l'aspetto della classe di fattibilità idraulica (Fi1) riguarda tutti quegli interventi che non hanno rilevanza da questo punto di vista.*
- Fattibilità 2: con normali vincoli: *sono rappresentate da tutte le aree, sia di pianura che di collina, nelle quali non si riconoscono particolari fenomeni di origine fisica o antropica tali da richiedere particolari soluzioni progettuali.*

- Fattibilità 3: condizionata: *le problematiche geomorfologiche, sismiche oppure idrauliche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni che possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti geomorfologici, sismici ed idraulici. Tuttavia il grado di pericolosità di queste aree non è tale da richiedere progetti radicali di bonifica; sarà sufficiente adottare soluzioni progettuali che possano annullare gli effetti negativi delle problematiche rilevate che possono manifestarsi anche in un intorno dell'area (fenomeni di ristagno d'acqua, mancanza di una adeguata copertura vegetale, soliflusso, erosione superficiale diffusa, erosione superficiale di origine antropica, ecc.).*
- Fattibilità 4: limitata: *le problematiche geomorfologiche, sismiche ed idrauliche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione, che non sia puramente conservativa o di ripristino, in aree a pericolosità elevata (PG4, PS4, PI4), ovvero prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali e strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione di persone o strutture ad elevato rischio indotto) in aree a pericolosità media bassa. In queste aree è necessario prevedere indagini approfondite e quanto altro necessario per verificare esattamente lo stato dei luoghi e definire precisamente la loro condizione; in base ai risultati degli studi realizzati dovrà essere predisposto un progetto degli interventi di consolidamento, di bonifica, di soluzione del problema rilevato, di miglioramento dei terreni e delle particolari tecniche fondazionali, ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito finale di tali interventi. Gli interventi previsti dal presente Regolamento in aree che ricadono in questa classe, sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni espresse nel presente articolo.*

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
	<b>Fattibilità corrispondente</b>											
	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 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							
Demolizione e ricostruzione	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	4	4
Ampliamenti una tantum	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Rialzamento di 1 piano (S+1)	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4

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

### **18.1. Descrizione:**

18.1.1. E' il tessuto originario di Montevarchi, racchiuso dal perimetro delle mura, e degli altri nuclei di fondovalle e di collina che hanno origine medievale ossia Levane Alta, Levanella, Ricasoli, Ventena, Moncioni, Rendola e Caposelvi.

18.1.2. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

18.1.3. Il tessuto di impianto medievale è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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.

### **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 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.

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 1 del titolo III "**le discipline specifiche**" del presente Regolamento. Inoltre, per questi interventi, dovrà essere depositato il relativo certificato di agibilità/abitabilità.

### **18.4. Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:**

18.4.1. Non è consentita la realizzazione di nuove opere pertinenziali.

**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.

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

### **19.1. Descrizione:**

19.1.1. E' il tessuto che si è originato ai margini del nucleo storico medievale, precedentemente all'attuazione del PRG del 1924. Si tratta di aree sature a prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da edifici allineati lungo le principali direttrici storiche di collegamento con le città di Arezzo e Firenze e con l'Arno. Nel tessuto sono compresi gli edifici dell'espansione edilizia dei primi anni del novecento, prevalentemente in stile "liberty", disposti in aderenza alle cortine edilizie esistenti lungo il bordo stradale o isolati nel lotto. Nel tessuto sono compresi, inoltre, quei nuclei residenziali isolati presenti nel territorio rurale nei dintorni del Capoluogo, che presentano edifici meritevoli di tutela.

19.1.2. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di favorire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici meritevoli di tutela e di permettere la trasformazione degli edifici, o delle parti del tessuto che nel tempo sono stati modificati, con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

19.1.3. Il tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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.

### **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, 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.

#### **19.4. Parametri urbanistici:**

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).

19.4.2. Sugli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), in alternativa agli incrementi di cui al co.19.4.1., sono ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) a parità di superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse e dei 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:

- Rc = 70%;
- Ipf = 25%;
- Np = fino ad esaurimento della Sluv e comunque non superiore a 3 piani fuori terra;
- Distanza dai confini = 5 mt. (qualora non si costruisca sul confine);

ed inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- 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.

#### **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.***

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

### **20.1 Descrizione:**

20.1.1. E' il tessuto delle aree sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici disposti su lotti regolari, generati dal disegno del prg del 1924 e completati, prevalentemente intorno agli anni 50-60, con edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee. La caratteristica principale del tessuto è la ridotta distanza tra i fabbricati, per la sua formazione precedente all'entrata in vigore del D.M.1444/1968. All'interno del tessuto sono, inoltre, comprese le zone "Peep", nelle quali l'assetto ordinato, esito di un corretto rapporto tra gli edifici e le aree attrezzate ad uso pubblico presenti, è comunque da preservare.

20.1.2. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di conservare le caratteristiche morfologiche del tessuto, anche attraverso interventi di recupero di consistenti parti urbane, e di consentire interventi di sostituzione e di completamento dei singoli edifici.

20.1.3. Il tessuto generato dall'espansione del secondo dopoguerra è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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.

### **20.3. Tipi d'intervento sugli edifici:**

20.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è la Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1).

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

20.3.3. 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. Per quest'ultimo intervento è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

20.3.4. 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.**

20.3.5. 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.

#### 20.4. Parametri urbanistici:

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).

20.4.2. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.20.4.1., negli edifici del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1) e di tipo 2 (Re2), sono consentiti incrementi di superficie utile lorda (Slu), *una tantum*, fino ad un massimo di 20 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.

20.4.3. Sugli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), in alternativa agli incrementi di cui ai co.20.4.1. e co.20.4.2., sono ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) a parità di superficie utile lorda virtuale (Sluv), nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalente ed escluse e dei 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 = 70%;
- Ipf = 25%;
- Np = fino ad esaurimento della Sluv e comunque non superiore a 3 piani fuori terra;
- Hmax = 8 mt;
- Distanza dai confini = 5 mt. (qualora non si costruisca sul confine);

ed inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- 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.

20.4.4. I lotti liberi di completamento, presenti nel tessuto, sono individuati all'art.24bis "i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato" del presente Regolamento.

#### 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.***

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

### **21.1. Descrizione:**

21.1.1. Sono le aree urbane di più recente costituzione, nelle quali l'edificato è stato realizzato senza seguire regole insediative ordinate e senza che sia stato realizzato un sistema integrato di spazi pubblici.

21.1.2. Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di ricomporre il tessuto attraverso interventi consistenti di trasformazione mirati soprattutto alla realizzazione di una maglia viaria ordinata secondo le principali direttrici di espansione della città, e di un sistema di spazi pubblici attrezzati.

21.1.3. Il tessuto generato dal disegno del prg del 1969 è considerato zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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;

### **21.3. Tipi di intervento sugli edifici:**

21.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2).

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

21.3.3. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, purché non si riducano le parti a comune degli edifici. Per la realizzazione di questi interventi è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

21.3.4. 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.

### **21.4. Parametri urbanistici:**

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).

21.4.2. In alternativa all'incremento di Slu di cui al precedente co.21.4.1., negli edifici del tessuto con categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia di 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.

21.4.3. Sugli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), in alternativa agli incrementi di cui ai co.21.4.1. e co.21.4.2., sono altresì ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) 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 i parametri numero di piani (Np) e altezza massima (Hmax) sono riferiti alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Rc = 50%;
- Ipf = 25%;
- Np = fino ad esaurimento della Sluv e comunque non superiore a 4 piani fuori terra;
- Hmax = 8 mt;
- Distanza dai confini = 5 mt. (qualora non si costruisca sul confine);

ed inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- prescritto l'allineamento del fronte strada con gli edifici adiacenti, anche in deroga alla distanza dal confine sulla 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.

21.4.4. I lotti liberi di completamento, presenti nel tessuto, sono individuati all'art.24bis "i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato" del presente Regolamento.

#### **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.***

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

### **22.1. Descrizione:**

22.1.1. Il tessuto è costituito da aree a prevalente destinazione produttiva e commerciale con una consistente presenza della residenza, ubicate nelle immediate vicinanze delle parti residenziali del Capoluogo - lungo viale Cadorna - e di Levane - a nord dello stadio comunale. Per la loro formazione e/o per la loro collocazione queste aree presentano una carenza di infrastrutturazione viaria e di parcheggi. Inoltre nel tessuto sono inseriti gli edifici isolati, a destinazione produttiva e/o commerciale (comprese le due uniche attività commerciali in grandi strutture di vendita organizzate nella forma di centro commerciale presenti nel territorio comunale), collocati all'interno di aree prevalentemente residenziali, di rilevanti dimensioni, ossia che presentano una tipologia edilizia "a capannone".

22.1.2. L'obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la progressiva trasformazione del tessuto in una parte urbana integrata con le aree limitrofe, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive 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, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto.

22.1.3. Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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)

### **22.3. Tipi d'intervento sugli edifici:**

22.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2).

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

22.3.3. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti. Per la realizzazione di questi interventi è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

22.3.4. I frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, gli interventi Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) e di Nuova edificazione, finalizzati alla realizzazione di edifici con destinazione d'uso Industriale e/o Artigianale (Ia), dovranno prevedere la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.

### **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;

- $N_p$  = 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 nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti ed escluse con la precisazione che il parametro altezza massima (Hmax) è riferito alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2.:

- $R_c = 50\%$ ;
- $I_{pf} = 25\%$ ;
- $H_{max} = 8$  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.

## **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. È consentita la realizzazione di volumi tecnici così come definiti dal **Regolamento Edilizio**.

22.5.3. È 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.***

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

### **23.1. Descrizione**

23.1.1. Il tessuto è costituito dalle principali aree produttive di Montevarchi, sorte in epoca recente in seguito a piani unitari e dislocate nel fondovalle in zone appositamente dedicate.

23.1.2. L'obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è quello di consolidare la funzione produttiva, anche localizzando altre funzioni compatibili (commerciale, direzionale, ecc.), e di escludere, pertanto, la residenza, in modo da circoscrivere le aree "produttive" del comune di Montevarchi.

23.1.3. Il tessuto produttivo generato dai piani per insediamenti produttivi è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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).

### **23.3. Tipi d'intervento sugli edifici:**

23.3. Il tipo d'intervento caratterizzante il tessuto è la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2).

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

23.3.3. Sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti. Per la realizzazione di questi interventi è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

23.3.4. I frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, gli interventi Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) e di Nuova edificazione, finalizzati alla realizzazione di edifici Industriali e/o Artigianali (Ia), dovranno prevedere la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.

### **23.4. Parametri urbanistici:**

23.4.1. Per gli interventi sugli edifici esistenti e/o per la realizzazione delle opere pertinenziali sono ammessi aumenti della superficie utile lorda (Slu) fino ai 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 = 60%;
- 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.

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.

23.4.2. Sugli edifici con tipo di intervento Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2), in alternativa agli incrementi di cui al co.23.4.1., sono ammessi interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) 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 i parametri numero di piani (Np) e altezza massima (Hmax) sono riferiti alle destinazioni d'uso descritte al co.17.3.2.2:

- Rc = fino ad esaurimento della Slu virtuale, e comunque non superiore al 60%;
- Ipf = 25%;
- Hmax = 8 mt;
- Np = fino ad esaurimento della Sluv e comunque non superiore a 4 piani fuori terra;
- Distanze 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, dovranno essere rispettate 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.

### **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.***

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

### **24.1. Descrizione:**

24.1.1. Sono i nuclei isolati residenziali, collocati in area agricola, derivanti dalla dismissione degli ex edifici scolastici di Caposelvi (NIR 1) e di La Selva (NIR 2).

24.1.2. L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di consentire la trasformazione dei due edifici ex scolastici. Successivamente all'intervento di ampliamento e di trasformazione l'edificio di Caposelvi sarà inserito nell'area agricola (A3) "le aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" di cui all'art.28 del presente Regolamento, mentre l'edificio di La Selva sarà inserito nell'area agricola (A5) "le aree agricole primarie" di cui all'art.30 del presente Regolamento.

24.1.3. I nuclei isolati residenziali del territorio aperto sono considerati zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M.1444/1968.

### **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;

### **24.3. Tipi d'intervento sugli edifici:**

24.3.1. Il tipo d'intervento caratterizzante i nuclei isolati residenziali è la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2).

24.3.2. Gli edifici sui quali sono consentiti tipi d'intervento diversi da quello caratterizzante i nuclei isolati residenziali sono espressamente individuati nelle tavole "la disciplina del suolo".

24.3.3. 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. Per quest'ultimo intervento è richiesto il rispetto dei parametri per parcheggi privati di cui alla L.122/89.

### **24.4. Parametri urbanistici:**

24.4.1. 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.

#### **NIR 1 (ex scuola di Caposelvi):**

Recupero della Sluv esistente + 150 mq. di Slu aggiuntiva;

Rc = 70%;

Np = fino a 2 fuori terra;

Ipf = 25%.

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

fattibilità idraulica: *Tale area non è stata analizzata nello specifico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e*

*pertanto, in sede di Regolamento Urbanistico ne è stata attribuita la fattibilità sulla base della prossimità al torrente Caposelvi e dell'indicazione data dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno (Livello di sintesi - scala 1:25.000) che classifica l'area in P.I.2 (corrispondente ad esondazioni per  $Tr=200$  anni). Si prescrive in fase di redazione dei progetti di eseguire uno specifico studio idrologico-idraulico sul torrente Caposelvi al fine di determinare con maggior dettaglio la condizione di rischio idraulico dell'area e porre in essere tutti gli accorgimenti necessari secondo le norme vigenti in materia di rischio idraulico, per l'eventuale messa in sicurezza idraulica per eventi con ricorrenza duecentennale. Tale studio ed eventuali progetti dovranno essere sottoposti al parere degli enti competenti. 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.*

fattibilità sismica: *Non definita.*

#### **NIR 2 (ex scuola di La Selva)\*:**

*\*L'estratto cartografico della fattibilità dell'intervento è riportato all'interno della relazione geologica.*

Recupero della Sluv esistente + 360 mq. di Slu aggiuntiva;

Rc = 70%;

Np = fino a 2 fuori terra;

Ip = 25%.

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

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

fattibilità sismica: *Non definita.*

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.

#### **24.5. Opere pertinenziali ammesse e opere pertinenziali escluse:**

24.5.1. Sono ammesse le opere pertinenziali così come definite dal **Regolamento Edilizio**, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al precedente comma 24.4.1.

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

24.5.3. E' comunque esclusa la realizzazione delle autorimesse interrate o seminterrate.

**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.

**Art.24bis. i lotti liberi di completamento del territorio urbanizzato (LL)**

24bis.1. Le porzioni di territorio alle quali il Regolamento Urbanistico assegna un ruolo di completamento e ricucitura del territorio urbanizzato sono specificatamente individuate quali "lotti liberi di completamento"(LL). A tali lotti liberi si applicano i parametri urbanistici e le disposizioni di seguito riportate oltre a quanto disciplinato nei tessuti di riferimento.

**co.24bis.1.4. lotto libero "VIA SUGHERELLA" (LL\_B4)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.146
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.146
3. superficie utile lorda (Slu): mq 115 - [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: *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: *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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.*

**co.24bis.1.5. lotto libero "VIA CHIANTIGIANA 2" (LL\_B12)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.223
2. superficie fondiaria (Sf): mq 862
3. superficie utile lorda (Slu): mq 122 - [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 361
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: *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: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessivi 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), 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.*

**co.24bis.1.11. lotto libero "VIA DI POGGIORNELLI" (LL\_B26)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 860
2. superficie fondiaria (Sf): mq 860
3. superficie utile lorda (Slu): mq 86 - [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: *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 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.*

**co.24bis.1.12. lotto libero "VIA SAN LORENZO" (LL\_B30)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.400
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.400
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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
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: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessivi 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), 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.*

**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.1.12ter. 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.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  $T_r=200$  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-GI1), 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) 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  $V_{sh}$  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.*

**co.24bis.1.14. lotto libero "EX MATTATOIO LEVANE" (LL\_B28)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 1.592
2. superficie fondiaria (Sf): mq 958
3. superficie utile lorda (Slu): mq 159 - [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 634
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: *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.1.17. lotto libero "PUCCIANO 1" (LL\_B8)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 1.294
2. superficie fondiaria (Sf): mq 580
3. superficie utile lorda (Slu): mq 129 - [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 714
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 della cassa stessa.*
14. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.24bis.1.21. lotto libero "VIA PADULETTE 3" (LL\_B22)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 540
2. superficie fondiaria (Sf): mq 540
3. superficie utile lorda (Slu): mq 54 - [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 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: *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.1.22. lotto libero "VIA DELLA LAMA" (LL\_B25)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 1.435
2. superficie fondiaria (Sf): mq 766
3. superficie utile lorda (Slu): mq 144 - [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 669
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.*

**co.24bis.1.24. lotto libero "BELVEDERE 1" (LL\_B23)**

U.T.O.E. - MONCIONI

1. superficie territoriale (St): mq 990
2. superficie fondiaria (Sf): mq 990
3. superficie utile lorda (Slu): mq 99 - [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: *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.*
14. 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 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.*

**co.24bis.1.25. lotto libero "BELVEDERE 2" (LL\_B24)**

U.T.O.E. - MONCIONI

1. superficie territoriale (St): mq 1.064
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.064
3. superficie utile lorda (Slu): mq 106 - [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: *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.*
14. 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 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.*

**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 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: *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.*



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

25.1.1. Le seguenti disposizioni si applicano alle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

25.1.2. Sono definite aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ai sensi dell'art. 26 del Piano Strutturale, tutte le aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate.

25.1.3. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono considerate zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M.1444/1968.

25.1.4. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, sono soggette a regole generali mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto, in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco, alberature isolate o in filare);
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

25.1.5. Il territorio rurale è suddiviso in aree agricole specifiche, in relazione alle loro caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e culturali. Tali aree derivano dalla articolazione e dalla intersezione degli ambiti dei sottosistemi ambientali e delle invarianti strutturali, previsti dal Piano Strutturale. In particolare vengono individuate le seguenti aree:

- "Le aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico" (A1);
- "Le aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico" (A2);
- "Le aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" (A3);
- "Le aree agricole boscate" (A4);
- "Le aree agricole primarie" (A5);
- "Le aree agricole ortoflorovivaistiche" (A6)
- "Le aree di pertinenza degli edifici storici" (A7).

Sono inoltre individuate, in quanto costituiscono aree con destinazione agricola ubicate all'interno dei sottosistemi insediativi del Piano Strutturale, le seguenti aree:

- "Le aree agricole interne al perimetro dei centri urbani" (A8)

25.1.6. In ogni area agricola, sono specificatamente disciplinati i principali tipi di intervento consentiti ed esclusi sul terreno. Qualsiasi altro tipo di intervento non espressamente riportato nelle diverse aree agricole dovrà comunque essere compatibile con il Piano Strutturale.

25.2. Gli interventi sulle costruzioni che insistono nelle aree agricole suddette dovranno obbligatoriamente tener conto, oltre a quanto disciplinato in ogni area agricola, delle ulteriori disposizioni specifiche collegate alle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici stessi e alla destinazione d'uso. In particolare le costruzioni nelle aree agricole vengono disciplinate secondo la classificazione:

- gli edifici di valore storico architettonico;
- gli edifici recenti non agricoli;
- gli edifici recenti agricoli;
- la nuova costruzione per l'agricoltura (il P.A.P.M.A.A.);
- i manufatti precari;

per i quali sono specificatamente disciplinati i tipi di intervento comprese le relative pertinenze e i parametri urbanistici.

25.3.1. Per la definizione dei tipi di intervento si veda il **Regolamento Edilizio**.

25.3.2.1. Per la definizione dei parametri urbanistici si veda il **Regolamento Edilizio**, con la precisazione di cui al comma seguente.

25.3.2.2. Il parametro relativo all'altezza dell'edificio è disciplinato nel modo seguente:

- il "numero di piani" (np) è riferito alla destinazione d'uso residenziale (Re), commerciale in esercizi di vicinato (Co1), turistico- ricettive (Tr), direzionale (Di), di servizio (Pu) e agricola (Ag);
- l'"altezza massima" (Hmax) è riferita alla destinazione d'uso industriale e artigianale (Ia).

25.3.3. Gli interventi si attuano secondo le modalità previste dal **Regolamento Edilizio**, dalle normative vigenti.

25.4.1. La destinazione d'uso prevalente è quella agricola (Ag), e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'art.40 della L.R. 1/2005.

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.

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.

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'edificio circostante;
- non alterino in modo permanente la morfologia sostanziale dei luoghi.

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'edificio circostante;
- non alterino in modo permanente la morfologia sostanziale dei luoghi;
- non presentino strutture di copertura.

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.

25.5.1. In tutti i tipi di intervento devono essere sempre rispettate le disposizioni di cui all'art.14 del presente Regolamento "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi".

25.5.2. In ogni area agricola non è ammessa la deroga per la realizzazione dei parcheggi privati, ai sensi della L.122/1989.

25.6.1. In tutti gli edifici sono ammessi i tipi di intervento fino a quello specificatamente indicato nelle tavole "la disciplina del suolo", ad esclusione degli edifici sottoposti ai tipi d'intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), per i quali è ammessa anche la Manutenzione ordinaria (Mo).

25.6.2. Qualsiasi intervento sugli edifici del territorio rurale 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 "discipline specifiche" del presente Regolamento.**

25.6.3. Gli interventi Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) sono estesi ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.

25.6.4. Gli interventi sugli edifici esistenti per i quali è previsto Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), sono sottoposti al rilascio di un parere preventivo sul progetto da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.79, co.4, lett.d della L.R.1/2005.

25.6.5.1. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr), previsti per gli edifici, agricoli e non agricoli, si attuano tramite intervento edilizio diretto. Tali interventi non dovranno prevedere spostamenti significativi rispetto alla collocazione esistente degli edifici da demolire e, qualora il progetto preveda la realizzazione di piani seminterrati e di sottotetti, questi dovranno essere considerati capacità edificatoria ed incideranno, pertanto, nel calcolo della superficie utile lorda (Slu) ricostruita.

25.6.5.2. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr), previsti per gli edifici, agricoli e non agricoli, 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.

25.6.5.3. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione – Sostituzione edilizia (Dr), previsti per gli edifici, agricoli e non agricoli, 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 in modo da 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.

25.6.5.4. 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.62 del 30.09.2010).

25.6.6. Gli interventi di Nuova edificazione (Ne) si attuano tramite approvazione del P.A.P.M.A.A. ad eccezione degli annessi agricoli di cui ai co.5 e 7 dell'art.41 della L.R.1/2005 per i quali valgono le disposizioni degli artt.5 e 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della stessa legge regionale.

25.6.7. La condizione relativa al progetto di ottimizzazione energetica (architettura bioclimatica) assumerà valore cogente solo in seguito alla approvazione di un apposito regolamento redatto da parte dell'Amministrazione comunale.

25.7. La viabilità principale e secondaria, specificatamente individuata con apposita grafia nelle tavole "la disciplina del suolo: Il territorio rurale", è considerata viabilità di interesse pubblico e pertanto non è ammessa in nessun caso l'interruzione del pubblico passaggio con elementi di chiusura di qualsiasi tipo. Non sono consentite, inoltre, modifiche del manto stradale esistente con materiali impermeabili o incongrui con il territorio rurale.

#### 25.8. La fattibilità delle azioni di piano.

25.8.1. Secondo quanto indicato dalla normativa vigente, la fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi viene definita confrontando i tipi d'intervento con le carte "la pericolosità geomorfologica - tav. 18a" "la pericolosità sismica tav.18c" e "la pericolosità idraulica - tav.18b" del Piano Strutturale.

25.8.2. In relazione ai tipi d'intervento previsti, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e ad interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che valuti le diverse problematiche evidenziate nelle tavole del Piano Strutturale e indichi le eventuali opere, da realizzare a carico dei soggetti attuatori, necessarie al superamento di tali problematiche.

25.8.3. In relazione alla pericolosità espressa nelle tavole del Piano Strutturale, si individua la fattibilità geologica degli interventi previsti secondo la seguente tabella.

25. 8.4. Le classi di fattibilità espresse nella tabella corrispondono ai seguenti criteri generali i quali non sostituiscono quanto previsto dalla normativa vigente in materia:

- Fattibilità 1: senza particolari limitazioni: *in questa classe di fattibilità sia geomorfologica (Fg1) che sismica (Fs1) rientrano tutti gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria che non riguardano gli elementi strutturali degli edifici né le sistemazioni dei suoli. Per quanto concerne l'aspetto della classe di fattibilità idraulica (Fi1) riguarda tutti quegli interventi che non hanno rilevanza da questo punto di vista.*
- Fattibilità 2: con normali vincoli: *sono rappresentate da tutte le aree, sia di pianura che di collina, nelle quali non si riconoscono particolari fenomeni di origine fisica o antropica tali da richiedere particolari soluzioni progettuali.*
- Fattibilità 3: condizionata: *le problematiche geomorfologiche, sismiche oppure idrauliche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni che possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti geomorfologici, sismici ed idraulici. Tuttavia il grado di pericolosità di queste aree non è tale da richiedere progetti radicali di bonifica; sarà sufficiente adottare soluzioni progettuali che possano annullare gli effetti negativi delle problematiche rilevate che possono manifestarsi anche in un intorno dell'area (fenomeni di ristagno d'acqua, mancanza di una adeguata copertura vegetale, soliflusso, erosione superficiale diffusa, erosione superficiale di origine antropica, ecc.).*
- Fattibilità 4: limitata: *le problematiche geomorfologiche, sismiche ed idrauliche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione, che non sia puramente conservativa o di ripristino, in aree a pericolosità elevata (PG4, PS4, PI4), ovvero prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali e strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione di persone o strutture ad elevato rischio indotto) in aree a pericolosità media bassa. In queste aree è necessario prevedere indagini approfondite e quanto altro necessario per verificare esattamente lo stato dei luoghi e definire precisamente la loro condizione; in base ai risultati degli studi realizzati dovrà essere predisposto un progetto degli interventi di consolidamento, di bonifica, di soluzione del problema rilevato, di miglioramento dei terreni e delle particolari tecniche fondazionali, ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito finale di tali interventi. Gli interventi previsti dal presente Regolamento in aree che ricadono in questa classe, sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni espresse nel presente articolo.*

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

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

### **26.1. Descrizione dell'area:**

26.1.1. Le aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico, sono costituite dall'insieme delle invariante strutturali "boschi di pregio", "geotopi" e "pascoli", individuate nella tavola 26 del Piano Strutturale. Sono inoltre compresi in queste aree agricole, limitatamente alle parti ricadenti nei fondovali stretti, l'"ambito della rete di connessione con il Chianti" e l'"ambito della connessione con la collina" individuati nella tavola 1 del Piano Strutturale.

### **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 seminterrato, ai sensi della L.122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è esclusa l'attività vivaistica;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

26.2.3. Per quanto riguarda la gestione silviculturale si rimanda ai piani di gestione forestale e ai piani di coltivazione secondo quanto disposto dall'allegato "E" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

26.2.4. Indipendentemente dalle pratiche silvicolture, è prescritta la conservazione e la manutenzione dei seguenti elementi:

- la dotazione boschiva;
- la caratterizzazione delle specie arboree;
- la rete dei sentieri e la viabilità minore.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

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

### **27.1. Descrizione dell'area:**

27.1.1. Le aree agricole terrazzate storiche di particolare valore ambientale e paesistico, sono costituite dall'invariante strutturale "i terrazzamenti ed i ciglionamenti", individuata nella tavola 26 del Piano Strutturale.

### **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 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 seminterrato, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è esclusa l'attività vivaistica e di albicoltura da legno;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

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

### **28.1. Descrizione dell'area:**

28.1.1. Le aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico, sono costituite dall'invariante strutturale "aree agricole storiche e/o di pertinenza degli insediamenti" individuata nella tavola 26 del Piano Strutturale e dalle aree definite "fondovalle stretto" all'art.35 co.3 del Piano Strutturale.

### **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 culturali 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 ;
- 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 interrate e seminterrate, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa l'attività vivaistica e di albicoltura da legno.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

## **Art.29. le aree agricole boscate (A4)**

### **29.1. Descrizione dell'area:**

29.1.1. Le aree agricole boscate sono costituite da tutte le aree coperte da boschi ed individuate nella tavola 8 del Piano Strutturale, ad eccezione dei "boschi di pregio" di cui all'art.26 del presente capo.

### **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;
- 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 seminterrato, ai sensi della L. 122/1989;
- è esclusa la realizzazione di serre e di serre con copertura stagionale;
- è esclusa l'attività vivaistica.

29.2.2. Per quanto riguarda la gestione silviculturale si rimanda ai piani di gestione forestale e ai piani di coltivazione, secondo quanto disposto dall'allegato "E" del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

### **Art.30. le aree agricole primarie (A5)**

#### **30.1. Descrizione dell'area:**

30.1.1. Le aree agricole primarie sono costituite dai sottosistemi ambientali "pianalti" e "colline argillose" e dal sottosistema ambientale "di fondovalle", con esclusione dei fondovalle stretti, individuato nella tavola 1 del Piano Strutturale.

#### **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;
- 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.
- 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.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

### **Art.31. le aree agricole ortoflorovivaistiche (A6)**

#### **31.1. Descrizione dell'area:**

31.1.1. Le aree agricole ortoflorovivaistiche sono costituite dall'ambito dell'ortoflorovivaismo di cui all'art.36 del Piano Strutturale.

#### **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;
- 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 interrate e seminterate, ai sensi della L. 122/1989;

#### **31.3. Indicazioni per l'istituzione del "giardino dei vivai":**

31.3.1. In riferimento a quanto disposto dall'art.36 co.4 del Piano Strutturale, per le aree agricole ortoflorovivaistiche è prevista la redazione di piano di settore, definito "il giardino dei vivai", finalizzato alla razionalizzazione ed alla promozione dell'attività vivaistica presente nel territorio comunale.

31.3.2. Per la redazione del piano di settore si dovranno seguire le presenti indicazioni:

- dovrà essere individuata la maglia viaria principale di servizio all'area. Lungo tale maglia dovrà essere realizzata una fascia di rispetto dove mettere a dimora le specie vegetazionali prodotte nell'area, in modo da costituire una esposizione permanente delle coltivazioni dei vivaisti; tale fascia dovrà avere, inoltre, la funzione di schermo visivo per le serre delle aziende agricole. Le alberature presenti in questa fascia dovranno comunque essere mantenute ed opportunamente integrate secondo un progetto unitario, in modo da sottolineare l'andamento dei percorsi;

- dovrà essere individuata la maglia viaria secondaria di servizio all'area; in tale maglia, utilizzata prevalentemente dalle aziende agricole, dovrà essere comunque garantita l'accessibilità pubblica;
- dovrà essere individuato il reticolo idrografico minore presente nell'area; questo reticolo dovrà essere mantenuto e ripristinato per garantire il corretto assetto idrografico dell'area; dovranno essere inoltre perseguiti interventi di rinaturalizzazione delle sponde, con specie tipiche locali, in modo da sottolineare l'andamento dei corsi d'acqua. Lungo il torrente Berignolo dovrà essere realizzata una pista ciclabile di collegamento tra la città, le aree agricole di fondovalle e il parco fluviale dell'Arno;
- dovrà essere individuata un'area dedicata alla realizzazione di un centro di coordinamento, di promozione e di commercializzazione dell'attività vivaistica. A titolo puramente indicativo, si individua l'area di "Villa Merli" come possibile luogo di realizzazione di questa struttura.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

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

### **32.1. Descrizione dell'area:**

32.1.1. Le aree di pertinenza degli edifici storici sono costituite dalle aree circostanti gli edifici di valore storico, architettonico e tipologico, individuati ne **"gli edifici di valore storico del territorio rurale" di cui al capo 2 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento**, nonché dall'invariante strutturale "ville, poderi ed edifici specialistici", individuata nella tavola 26 del Piano Strutturale.

### **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 l'attività vivaistica;
- è esclusa la localizzazione di nuovi campeggi.

**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 da **"le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento**.

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

#### **33.1. Descrizione dell'area:**

33.1.1. Le aree agricole interne al perimetro dei centri urbani sono le aree utilizzate per l'agricoltura che, seppur all'interno del perimetro delle Utoe individuate dal Piano Strutturale, non vengono destinate ad altre funzioni dal presente Regolamento. Tali aree possono essere oggetto della ricollocazione delle nuove previsioni insediative, qualora le previsioni contenute nel presente Regolamento siano decadute, ai sensi dell'art.7 del presente Regolamento.

#### **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;
- 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.

33.2.3. Nelle aree agricole interne al perimetro dei centri urbani sono comunque consentiti gli interventi previsti da P.M.A.A. presentati precedentemente alla approvazione del Piano Strutturale.

***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 da "le costruzioni nelle aree agricole" di cui all'art.34 del presente Regolamento.***

### **Art.34. le costruzioni nelle aree agricole**

34.1.1. Le costruzioni nelle aree agricole sono disciplinate secondo la seguente classificazione:

- gli edifici di valore storico architettonico;
- gli edifici recenti non agricoli;
- gli edifici recenti agricoli;
- la nuova costruzione per l'agricoltura (il P.A.P.M.A.A.);
- i manufatti precari e gli annessi agricoli di cui all'art.41, co.5 della L.R.1/2005.

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;
- 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*: 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*, 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, 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;
- 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 fondiari 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*, 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.

34.3.4.1. Gli *edifici produttivi non agricoli*: sono gli edifici produttivi non agricoli esistenti sparsi, con i relativi piazzali per depositi, esterni alle aree urbane e non diversamente individuati. Tali edifici produttivi sono incompatibili con il territorio rurale e pertanto gli interventi consentiti sono volti, da un lato, a garantire il mantenimento delle sole attività esistenti, dall'altro, a stimolare la loro rilocalizzazione in aree più idonee nel territorio urbanizzato.

34.3.4.2. Per gli edifici produttivi non agricoli di cui sopra valgono le seguenti disposizioni:

- è consentita la Manutenzione straordinaria (Ms);
- non è consentito in alcun modo modificare l'attività in essere senza modificare le strutture edilizie esistenti;
- non sono ammessi frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari esistenti nelle aree di pertinenza;
- è consentita, previa approvazione di piano attuativo, la Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr), 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;

- non sono ammesse le opere pertinenziali così come definite nel **Regolamento Edilizio**;
- è consentita la realizzazione di volumi tecnici così come definiti nel **Regolamento Edilizio**;
- non è consentito aumentare in nessun caso la superficie coperta degli edifici e delle pertinenze.

#### **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. e' presentato dall'imprenditore agricolo, 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. 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;
- 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 accorpare 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 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;
- 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.

34.5.1.4. 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.

34.5.1.5. Il P.A.P.M.A.A. ha durata decennale. Il P.A.P.M.A.A. può essere modificato su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali. Il P.A.P.M.A.A. può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai 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;
- 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.A.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;
- 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", 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, ciglionamenti, 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 fondiarie minime* e il rapporto con *gli edifici* in relazione al sottosistema ambientale di appartenenza.

34.5.3.1. Le superfici fondiarie 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 fondiarie, 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 fondiarie 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 fondiarie 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 fondiarie 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 fondiarie 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 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
			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 DEI PIANALI					
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	<p>Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti</p> <p>Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante.</p> <p>Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena</p> <p>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</p> <p>Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche</p> <p>Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze&gt;30%</p> <p>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</p> <p>Conservazione/ reintroduzione della vegetazione di scarpata e delle siepi e macchie di campo, nonché delle alberature non produttive</p>
			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	<p>Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti</p> <p>Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante.</p> <p>Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena</p> <p>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</p> <p>Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche</p> <p>Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze &gt;30%</p> <p>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</p> <p>Conservazione/ reintroduzione della vegetazione di scarpata e delle siepi e macchie di campo, nonché delle alberature non produttive</p> <p>Reimpianto di boschi e macchie di campo per favorire la stabilizzazione dei versanti</p> <p>Reintroduzione della tipologia delle colture a girapoggio e delle colture biologiche tradizionali</p> <p>Ripristino della sentieristica di collegamento con la città</p>
			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	
			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	<p>Recupero e ripristino mantenimento di particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti</p> <p>Mantenimento e miglioramento delle sistemazioni idraulico e agrarie e della rete scolante.</p> <p>Mantenimento e miglioramento delle formazioni arboree d'argine di ripa o di golena</p> <p>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</p> <p>Ottimizzazione dell'uso delle risorse idriche</p> <p>Riduzione dei rischi di erosione tramite copertura vegetale per pendenze&gt;30%</p> <p>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</p> <p>Conservazione/ reintroduzione della vegetazione di scarpata e delle siepi e macchie di campo, nonché delle alberature non produttive</p> <p>Minimizzazione degli impatti visivi causate dalla presenza di opere esistenti</p>
			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 opere esistenti incongrue
			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	
			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:

- 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. 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 necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

34.6.3.2. L'installazione degli annessi di cui al co.34.6.3.1. 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.

34.6.3.3. L'installazione degli annessi di cui al co.34.6.3.1. 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.



### Art.35. il parco dei cappuccini (PN\_1)

35.1. Il parco dei Cappuccini comprende l'area collinare ubicata nelle immediate vicinanze del centro storico di Montevarchi, in posizione dominante e panoramica. All'interno del perimetro del parco dei Cappuccini sono comprese aree boscate, aree agricole e aree destinate alla localizzazione di attrezzature pubbliche, disciplinate secondo lo schema seguente.

35.2. Il parco dei Cappuccini è considerato zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M.1444/1968.

35.3. Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è quello di preservare l'area del parco dei Cappuccini quale elemento naturalistico di cerniera tra il sistema urbano di fondovalle e le aree collinari, garantendo, allo stesso tempo, la fruizione pubblica e l'uso privato delle parti a destinazione agricola. Pertanto non è ammessa in alcun modo la chiusura delle strade interne al parco, ancorché poderali, ed è prescritto, ove possibile, il ripristino della viabilità e dei sentieri storici attualmente dismessi.

35.4.1. Il parco dei Cappuccini è suddiviso nelle seguenti aree:

- aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN\_1-P1);
- aree agricole interne al parco dei Cappuccini (PN\_1-P2);
- aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco dei Cappuccini (PN\_1-P3).

35.4.2. *Le aree di rilevante valore naturalistico e ambientale* (PN\_1-P1) comprendono le aree boscate di crinale del parco, dove è prevalente la valenza naturalistica e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle **"aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico" (A1) di cui all'art.26 del presente Regolamento.**

35.4.3. *Le aree agricole interne al parco* dei Cappuccini (PN\_1-P2) comprendono quelle parti, a prevalente funzione agricola, poste a corona del crinale, che costituiscono l'elemento di passaggio tra l'area urbanizzata e le parti di rilevante valore naturalistico e ambientale del parco. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle **"aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" (A3) di cui all'art.28 del presente Regolamento.**

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.198 del 17.09.2010, per le quali valgono le disposizioni in essa contenute.

#### co.35.4.4.1. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "LA SVOLTA" (PQC1)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.387

2. superficie utile lorda (Slu): mq 192 - [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. 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 idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.*

#### **co.35.4.4.2. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "CAPPUCCINI" (PQC2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 18.741

2. superficie utile lorda (Slu): mq 562 - [it: mq/mq 0,03]

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. 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.*

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 caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A), 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. 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.*

#### **co.35.4.4.3. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "SOVRAPPASSO FERROVIARIO" (PQC3)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 4.154

2. superficie utile lorda (Slu): mq 125 - [it: mq/mq 0,03]

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 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 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.*

#### **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.198/2010;

4. 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.*

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 caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A), 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. 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.*

**co.35.4.4.6. verde pubblico attrezzato del parco dei Cappuccini "VIA FORNACI VECCHIE 1" (PQC6)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.421

2. superficie utile lorda (Slu): mq 193 - [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. Per quanto riguarda le aree ricadenti in FG4 dovranno essere destinate a verde pubblico non attrezzato. 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.*

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 le aree ricadenti in FS4 dovranno essere destinate a verde pubblico non attrezzato. 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 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.*

**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 97 - [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. 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 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 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.*

**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 21 - [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: *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 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.*

**co.35.4.4.9. parcheggio pubblico del parco dei Cappuccini “VIA FORNACI VECCHIE 4” (PQC9)**

U.T.O.E. – MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.232
2. superficie utile lorda (Slu): mq 37 - [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: *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 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.*

35.4.5. Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco dei Cappuccini (PN\_1-P3) comprendono anche alcune attrezzature quali il Cimitero del capoluogo, il Convento dei Cappuccini e il deposito dell'acquedotto, per i quali vale la disciplina delle **"aree e gli edifici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico" di cui all'art.43 del presente Regolamento.**

35.5. Agli edifici esistenti compresi all'interno del parco dei Cappuccini si applica la disciplina prevista per le costruzioni nelle aree agricole, di cui all'art.34 del presente Regolamento.

### Art.36. il parco fluviale dell'Arno (PN\_2)

36.1. Il parco fluviale dell'Arno comprende le aree limitrofe al corso dell'Arno che definiscono il limite del fondovalle. All'interno del perimetro del parco fluviale dell'Arno sono comprese aree ad elevata naturalità, costituite da una ricca vegetazione riparia, aree agricole e aree destinate alla localizzazione di attrezzature pubbliche, disciplinate secondo lo schema seguente.

36.2. Il parco fluviale dell'Arno è considerato zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M.1444/1968.

36.3. Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è quello di preservare l'area del parco fluviale dell'Arno quale elemento naturalistico di passaggio tra l'area fortemente antropizzata e il fiume, garantendo, allo stesso tempo, la fruizione pubblica e l'uso privato delle parti a destinazione agricola. Pertanto non è ammessa in alcun modo la chiusura delle strade interne al parco, ancorché poderali, ed è prescritto, ove possibile, il ripristino della viabilità e dei sentieri storici attualmente dismessi, al fine di realizzare un collegamento ciclabile e pedonale tra le varie parti del fondovalle, ed il mantenimento ed il ripristino del reticolo idrografico minore.

36.4. Le aree del parco fluviale dell'Arno, oltre alle seguenti disposizioni, sono assoggettate alle disposizioni specifiche dell'area protetta "0 Arno" di cui alla D.C.R.T.226/1995.

36.5.1. Il parco fluviale dell'Arno è suddiviso nelle seguenti aree:

- aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN\_2-P1);
- aree agricole interne al parco fluviale dell'Arno (PN\_2-P2);
- aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco fluviale dell'Arno (PN\_2-P3).

36.5.2. *Le aree di rilevante valore naturalistico e ambientale* (PN\_2-P1) comprendono le aree di pertinenza fluviale, dove è prevalente la valenza naturalistica e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle **"aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico" (A1) di cui all'art.26 del presente Regolamento.**

36.5.3. *Le aree agricole interne al parco fluviale dell'Arno* (PN\_2-P2) comprendono quelle parti a prevalente funzione agricola che costituiscono l'elemento di passaggio tra l'area urbanizzata e le parti di rilevante valore naturalistico e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle **"aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" (A3) di cui all'art.28 del presente Regolamento.** Inoltre, in tali aree sono ammesse tutte le funzioni e le attività compatibili con la normativa sovraordinata.

36.5.4. *Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco fluviale dell'Arno* (PN\_2-P3) comprendono alcune aree, che, attrezzate a verde pubblico o ad aree di sosta, contribuiscono alla definizione dei margini non conclusi dell'area PEEP. 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 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.**

#### co.36.5.4.1. verde pubblico attrezzato del parco fluviale dell'Arno "VIA PIAVE 1" (PQA1)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.314

2. superficie utile lorda (Slu): mq 189 - [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.36.5.4.2. verde pubblico attrezzato del parco fluviale dell'Arno "VIA PIAVE 2" (PQA2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 5.166

2. superficie utile lorda (Slu): mq 155 - [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 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.*

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

**co.36.5.4.3. parcheggio pubblico del parco fluviale dell'Arno "VIA AMENDOLA" (PQA3)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.006

2. superficie utile lorda (Slu): mq 30 - [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 relativa alle esondazioni dovute al rigurgito dell'Arno: la quota di imposta dei piani terra delle nuove edificazioni o dei piani di scorrimento della viabilità in classe FI4 avrà almeno un valore pari a 140.81 (livello Arno corrispondente a un evento con  $Tr=200$  anni e  $Tp=18$  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  $>3:2$ , che non interferisca con i livelli di falda. Il progetto di recupero di tali volumi 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.*

36.5.5. Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco fluviale dell'Arno (PN\_2-P3) comprendono anche alcune attrezzature come il Palazzetto dello sport, per il quale vale la disciplina delle **"aree per attrezzature ed impianti di interesse generale" di cui all'art.41 del presente Regolamento**, la Centrale Enel, per la quale vale la disciplina delle **"aree e gli edifici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico" di cui all'art.43 del presente Regolamento** e la Piscina comunale, assoggettata alla disciplina della scheda norma **"Piscina comunale" (AT\_S17)" di cui al co.62.1.17 del presente Regolamento**.

36.6. Agli edifici esistenti compresi all'interno del parco fluviale dell'Arno si applica la disciplina prevista per le costruzioni nelle aree agricole, di cui all'art.34 del presente Regolamento, ad esclusione dell'edificio denominato "Bar Colonia viale Matteotti" che potrà essere destinato ad attività commerciali.

### **Art.37. il parco del promontorio di Levane (PN\_3)**

37.1. Il parco del promontorio di Levane comprende l'area collinare ubicata nelle immediate vicinanze del centro urbano di Levane, in posizione dominante e panoramica, ed ingloba il nucleo storico di Levane Alta. All'interno del perimetro del parco del promontorio di Levane sono comprese aree boscate, aree agricole e aree destinate alla localizzazione di attrezzature pubbliche, disciplinate secondo lo schema seguente.

37.2. Il parco del promontorio di Levane è considerato zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M.1444/1968.

37.3. Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è quello di preservare l'area del parco del promontorio di Levane quale elemento naturalistico di cerniera tra il sistema urbano di fondovalle, il parco fluviale dell'Arno e le aree collinari, garantendo, allo stesso tempo, la fruizione pubblica e l'uso privato delle parti a destinazione agricola. Pertanto non è ammessa in alcun modo la chiusura delle strade interne al parco, ancorchè poderali, ed è prescritto, ove possibile, il ripristino della viabilità e dei sentieri storici attualmente dismessi.

37.4. Le aree del parco del promontorio di Levane, oltre alle seguenti disposizioni, sono assoggettate alle disposizioni specifiche dell'area protetta "0 Arno" di cui alla D.C.R.T.226/1995 e del Sito di Interesse Regionale "valle dell'Inferno e di Bandella" (SIR 80) di cui alla D.C.R.T.6/2004 e delle D.G.R.T.644/2004 e D.G.R.T.454/2008.

37.5.1. Il parco del promontorio di Levane è suddiviso nelle seguenti aree:

- aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN\_3-P1);
- aree agricole interne al parco del promontorio di Levane (PN\_3-P2);
- aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane (PN\_3-P3).

37.5.2. *Le aree di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN\_3-P1)* comprendono le aree boscate del parco, dove è prevalente la valenza naturalistica e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle **"aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico" (A1) di cui all'art.26 del presente Regolamento.**

37.5.3. *Le aree agricole interne al parco del promontorio di Levane (PN\_3-P2)* comprendono quelle parti a prevalente funzione agricola che costituiscono l'elemento di passaggio tra l'area urbanizzata e le parti di rilevante valore naturalistico e ambientale. Tali aree sono assoggettate alla disciplina delle **"aree agricole, di pertinenza del sistema degli insediamenti, di valore ambientale e paesistico" (A3) di cui all'art.28 del presente Regolamento.**

37.5.4. *Le aree per il verde pubblico attrezzato interne al parco del promontorio di Levane (PN\_3-P3)* comprendono le aree del parco assoggettate alla disciplina della scheda norma **"Verde pubblico e scuole di Levane" (AT\_S4)" di cui al co.62.1.4. del presente Regolamento.**

37.6. Agli edifici esistenti compresi all'interno del parco del promontorio di Levane si applica la disciplina prevista per le costruzioni nelle aree agricole, di cui all'art.34 del presente Regolamento.

#### **Art.38. il parco del Pinetum (PN4)**

38.1. Il parco del Pinetum comprende l'omonima area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) che è costituita dal giardino botanico storico presente intorno a "villa Gaeta" nei pressi di Moncioni.

38.2. Il parco del Pinetum è considerato zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M.1444/1968.

38.3. Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è quello di preservare l'area del parco e di costituire un polo di attrazione per il turismo e lo studio di particolari essenze vegetali.

38.4. Il parco del Pinetum è costituito dall'area di rilevante valore naturalistico e ambientale (PN\_4-P1) assoggettata alla disciplina delle **"aree agricole di collina di rilevante valore ambientale e paesistico" (A1) di cui all'art.28 del presente Regolamento.**

38.5. Agli edifici esistenti compresi all'interno del parco del Pinetum si applica la disciplina prevista per le costruzioni nelle aree agricole, di cui all'art.34 del presente Regolamento.

### **Art.39. il verde fluviale (corridoi di naturalità)**

39.1. Sono le aree, pubbliche e private, "di pertinenza" del reticolo dei fiumi, dei torrenti e dei canali che assume, insieme al sistema idrografico, una funzione di connessione tra le diverse parti del territorio.

39.2. Per il verde fluviale è prescritta la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorarne le caratteristiche vegetazionali. In tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago ed il tempo libero (pedonali e ciclabili).

39.3. Le aree indicate come verde fluviale sono considerate "fasce di rispetto" del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione.

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 \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

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.*

**Art.40. il verde di arredo stradale**

40.1. Sono le aree, pubbliche o private, "di pertinenza" delle strade che svolgono un ruolo importante di valorizzazione del decoro urbano delle stesse.

40.2. Per il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione di filari alberati in modo da consentire l'abbattimento degli impatti di tipo atmosferico, acustico e visivo, dovuti al traffico veicolare. In queste aree è sempre consentita la realizzazione di parcheggi a raso e di percorsi pedonali e ciclabili.

40.3. Le aree indicate come verde di arredo stradale sono considerate "fasce di rispetto" della maglia stradale e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione, salvo quanto prescritto al comma precedente.

**Art.41. le aree per attrezzature ed impianti di interesse generale**

41.1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, pertanto rientrano tra queste: l'ospedale unico del Valdarno, gli stadi comunali, la piscina, il palazzetto dello sport, il crossdromo, le scuole medie superiori.

41.2. Le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M.1444/1968.

41.3. Gli interventi di trasformazione e modificazione di queste aree devono tener conto della conservazione dei valori ambientali, se presenti, e sono regolati dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature. La localizzazione di nuove attrezzature ed impianti di interesse generale è consentita solo in presenza di studi specifici di settore e previa variante al Regolamento Urbanistico.

41.4. In queste aree non sono ammesse destinazioni diverse da quelle per attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### **Art.42. le aree e gli edifici per l'istruzione**

42.1. Sono le aree e gli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie; tali aree corrispondono agli standard di cui all'art.3, lettera a) del D.M.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

42.2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Regolamento Urbanistico e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.

42.3. Gli edifici esistenti che presentano caratteri storico architettonici di valore, sono sottoposti ai tipi di intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) e sono specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo".

42.4. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati all'istruzione, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

**Art.43. le aree e gli edifici per attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico**

43.1. Sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, ossia le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, o per pubblici servizi in genere; tali aree corrispondono agli standard di cui all'art.3, lettera b) del D.M.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

43.2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare le destinazioni di cui al precedente art.42 del presente Regolamento. In tutti gli altri casi, destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Regolamento Urbanistico e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.

43.3.1. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di nuova costruzione o ampliamento di strutture esistenti di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione dovrà stabilire, oltre alle forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, l'impegno, da parte dei privati, a non modificare la destinazione d'uso della superficie autorizzata.

43.3.2. E' ammessa la modifica della destinazione d'uso degli interventi di cui al suddetto co.43.3.1., previa variante al Regolamento Urbanistico, allorquando i privati abbiano acquisito, attraverso le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento, un corrispettivo di capacità edificatoria (slu) pari alla superficie autorizzata. Tale modifica della destinazione d'uso è ammessa, e con le stesse modalità, anche per gli edifici realizzati prima della approvazione del presente Regolamento Urbanistico (Del.C.C.n.62 del 30.09.2010)

43.4. Gli edifici esistenti che presentano caratteri storico architettonici di valore, sono sottoposti ai tipi di intervento Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) e sono specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo".

43.5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune, pubbliche o di uso pubblico, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

#### **Art.44. le aree per il verde pubblico attrezzato**

44.1. Sono le aree destinate a verde pubblico attrezzato, ossia i parchi urbani, i giardini e le aree attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero che non rientrano nelle aree di cui agli artt.35, 36, 37, 38 e 41 precedentemente disciplinati dal presente capo; tali aree corrispondono agli standard di cui all'art.3, lettera c) dal D.M.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

44.2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Regolamento Urbanistico e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.

44.3. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area.

44.4. Nelle aree sportive è consentita la realizzazione di aree e di edifici destinati al gioco, lo sport e il tempo libero secondo progetti unitari di sistemazione riguardanti l'intera area. Tali aree dovranno, comunque, essere dotate di ampie aree per parcheggi pubblici alberati.

44.5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

44.6. Sulle aree destinate a verde pubblico attrezzato di progetto, individuate negli elaborati grafici del presente Regolamento e di seguito riportate (non comprese all'interno del perimetro delle schede norma delle "aree di trasformazione"), è attribuito un indice territoriale (it) pari a 0,05 mq/mq, nelle frazioni collinari, e 0,03 mq/mq nel territorio urbanizzato del fondovalle. L'indice potrà essere utilizzato nelle schede norma e con le modalità specificatamente indicate ne **"i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.**

##### **co.44.6.1. verde pubblico attrezzato "VIALE MATTEOTTI" (PQV1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 10.704

2. superficie utile lorda (Slu): mq 321 - [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.44.6.2. verde pubblico attrezzato "VIA MONTENERO 1" (PQV2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 3.790

2. superficie utile lorda (Slu): mq 114 - [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 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.*

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

#### **co.44.6.3. verde pubblico attrezzato "VIA MONTENERO 2" (PQV3)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.239

2. superficie utile lorda (Slu): mq 67 - [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 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.*

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

#### **co.44.6.3bis. verde pubblico attrezzato "VIALE CAVOUR" (PQV14)**

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.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.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.*

**co.44.6.4. verde pubblico attrezzato "VIA DELLA RESISTENZA" (PQV5)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 2.318

2. superficie utile lorda (Slu): mq 70 - [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.44.6.5. verde pubblico attrezzato "VIA PIANOSA 1" (PQV6)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 700

2. superficie utile lorda (Slu): mq 21 - [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.44.6.6. verde pubblico attrezzato "VIA PIANOSA 2" (PQV7)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 1.648

2. superficie utile lorda (Slu): mq 49 - [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.44.6.7. verde pubblico attrezzato "VIA PERTINI" (PQV4)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 1.152

2. superficie utile lorda (Slu): mq 35 - [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.44.6.9. verde pubblico attrezzato "CAPOSELVI 1" (PQV11)**

U.T.O.E. - CAPOSELVI

1. superficie territoriale (St): mq 1.731

2. superficie utile lorda (Slu): mq 87 - [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 idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.*

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

U.T.O.E. - CAPOSELVI

1. superficie territoriale (St): mq 3.523

2. superficie utile lorda (Slu): mq 176 - [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 idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*

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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.*

**co.44.6.13. verde pubblico attrezzato "RENDOLA" (PQV8)**

U.T.O.E. - RENDOLA

1. superficie territoriale (St): mq 2.874

2. superficie utile lorda (Slu): mq 144 - [it: mq/mq 0,05]

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.*

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, 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.*

#### **Art.45. le aree per parcheggi pubblici**

45.1. Sono le aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico; tali aree corrispondono agli standard di cui all'art.3, lettera d) dal D.M.1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

45.2. Destinazioni diverse da quelle previste sono ammesse previa variante al Regolamento Urbanistico e contestuale verifica del bilancio degli standards relativi.

45.3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata; tali interventi si attuano tramite intervento edilizio diretto. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga necessario tali interventi sono sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggi, pubblici o di uso pubblico.

45.4. Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate.

45.5. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

45.6. Sulle aree destinate a parcheggi pubblici di progetto, individuate negli elaborati grafici del presente Regolamento e di seguito riportate (non comprese all'interno del perimetro delle schede norma delle "aree di trasformazione"), è attribuito un indice territoriale (it) pari a 0,05 mq/mq, nelle frazioni collinari, e 0,03 mq/mq nel territorio urbanizzato del fondovalle. L'indice potrà essere utilizzato nelle schede norma e con le modalità specificatamente indicate ne **"i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche" del presente Regolamento.** Le suddette aree destinate a parcheggi pubblici di progetto sono di seguito riportate.

##### **co.45.6.1. parcheggio pubblico "VIA BURZAGLI" (PQP1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.329

2. superficie utile lorda (Slu): mq 40 - [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.45.6.2. parcheggio pubblico "VIA SAN LORENZO" (PQP2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.648

2. superficie utile lorda (Slu): mq 79 - [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 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 della cassa stessa. L'area ricade in classe PAI P.I.3, dovranno essere seguite le norme dell'art. 7 delle NTA del P.A.I. e chiesto il parere dell'Autorità di bacino per qualsiasi intervento di natura idraulica.*

6. 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  $T_r=200$  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-GI1), 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) 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  $V_{sh}$  relative al litotipo presente e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.*

#### **co.45.6.3. parcheggio pubblico "VIA MONTENERO 3" (PQP3)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.960

2. superficie utile lorda (Slu): mq 148 - [it: mq/mq 0,05]

3. note: vedi Del.G.C.n.198/2010;

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 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.*

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

#### **co.45.6.4. parcheggio pubblico "VIA DEL CIPRESSO" (PQP4)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.706

2. superficie utile lorda (Slu): mq 51 - [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: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessivi 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), 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.*

#### **co.45.6.5. parcheggio pubblico "CROCE FERRAGALLI" (PQP7)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.014

2. superficie utile lorda (Slu): mq 60 - [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.*

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" (PQP12)**

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.

**co.45.6.5ter. parcheggio pubblico "VIA PACINOTTI" (PQP13)**

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.45.6.5quater. parcheggio pubblico "VIA MARCONI" (PQP14)**

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.45.6.6. parcheggio pubblico "LO STRADONE" (PQP5)**

U.T.O.E. – LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 2.997

2. superficie utile lorda (Slu): mq 150 - [it: mq/mq 0,05]

3. note: Il parcheggio è stato realizzato e pertanto non vengono espresse le fattibilità. La cessione gratuita dell'area è regolata dalla Del.G.C.n.271 del 19.10.2004 e dall'atto sottoscritto in data 04.11.2004 n.3226.

**co.45.6.7. parcheggio pubblico "VIA DI LEVANE ALTA" (PQP6)**

U.T.O.E. – LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 304

2. superficie utile lorda (Slu): mq 9 - [it: mq/mq 0,03]

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. 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.*

5. fattibilità 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.45.6.8. parcheggio pubblico "VIA I MAGGIO" (PQP8)**

U.T.O.E. – LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 1.357
2. superficie utile lorda (Slu): mq 41 - [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 relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla realizzazione della cassa di espansione sul Valdilago.*
6. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.45.6.9. parcheggio pubblico "CAPOSELVI 4" (PQP10)**

U.T.O.E. – CAPOSELVI

1. superficie territoriale (St): mq 844
2. superficie utile lorda (Slu): mq 42 - [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 idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*
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 complessivi 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), 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.*

**co.45.6.10. parcheggio pubblico "CAPOSELVI 5" (PQP11)**

U.T.O.E. – CAPOSELVI

1. superficie territoriale (St): mq 696
2. superficie utile lorda (Slu): mq 35 - [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 idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*
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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.*

45.7. Le aree destinate a parcheggi pubblici 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.45.7.1. parcheggio pubblico "VIA MARCONI" (ESP1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.197

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.*

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

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.603

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: *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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.*

#### **Art.46. i tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle**

46.1. Sono le aree destinate ai nuovi tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle che non sono compresi nelle aree di trasformazione e nei lotti liberi del presente Regolamento.

46.2. Le aree destinate ai nuovi tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle sulle quali è attribuito un indice di territoriale (it) pari a 0,03 mq/mq, che potrà essere utilizzato nelle schede norma e con le modalità specificatamente indicate ne **"i progetti sulle aree di trasformazione della città" di cui al capo 3 del titolo III "le discipline specifiche"**, sono di seguito riportate.

##### **co.46.2.1. nuovo tracciato viario "VIA DEL FRASSINO" (PQS1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 299
2. superficie utile lorda (Slu): mq 9 - [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 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.*
6. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

##### **co.46.2.3. nuovo tracciato viario "CIRCONVALLAZIONE LEVANE 1" (PQS4)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 3.031
2. superficie utile lorda (Slu): mq 91 - [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.46.2.4. nuovo tracciato viario "CIRCONVALLAZIONE LEVANE 2" (PQS5)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 4.092
2. superficie utile lorda (Slu): mq 123 - [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 relativa alla fascia interessata da esondazione per  $T_r=20$  anni: non è permessa*

*l'edificazione, sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura. In tutti gli altri casi, le porzioni delle previsioni che ricadono all'interno del perimetro delle aree allagabili con  $Tr \leq 20$  anni sono vincolate a verde non attrezzato. 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. L'attraversamento sul torrente Ambra necessita di specifico progetto del quale si forniscono i requisiti minimi: livello minimo dell'intradosso pari a +1m rispetto al livello idraulico stimato allo stato attuale per  $Tr=200$  anni e  $T_{p\text{critico}}$  per il torrente Ambra (pertanto  $150.87+1=ca\ 151.87$  m s.l.m.) Il progetto dell'attraversamento dovrà essere sottoposto ai pareri di tutti gli enti competenti in materia idraulica; l'intervento non dovrà modificare negativamente l'assetto idraulico complessivo dell'area. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.4. sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.6 della NTA del P.A.I.*

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

#### **co.46.2.5. nuovo tracciato viario "VIA 8 MARZO" (PQS2)**

U.T.O.E. – LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 5.474

2. superficie utile lorda (Slu): mq 164 - [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 relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento per quanto riguarda la fascia con fattibilità FI4 è condizionato alla realizzazione della cassa di espansione sul Valdilago. Non ci sono prescrizioni di carattere idraulico per il tratto con fattibilità FI2.*

6. 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.*

46.3. Le aree destinate ai nuovi tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle 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.46.3.1. nuovo tracciato viario "VIABILITA' OSPEDALE" (ESS1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.969

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: *L'area di intervento è interessata in prossimità della rotatoria da una piccola fascia soggetta all'esondazione del Borro del Quercio indotta dal rigurgito del fiume Arno per eventi con  $Tr=200$  anni e  $Tp=18$  ore. Si prescrive che la rotatoria (classificata in fattibilità FI4 e FI2) sia realizzata a +0.7 m rispetto al livello di esondazione che è pari a 137.82 m s.l.m. (quota di sicurezza pari a 138.52 m s.l.m.). Il recupero dei volumi sottratti all'esondazione, peraltro di modesta entità, andrà effettuato ampliando le canalette ai margini della rotatoria sul lato Arno, il lato cioè che viene lambito dalle esondazioni; il calcolo di tali volumi, perfezionato attraverso il rilievo di dettaglio dell'area, sarà sottoposto al parere degli enti competenti.*

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

**co.46.3.2. nuovo tracciato viario "ROTATORIA OSSAIA" (ESS2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.266

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: *Prescrizione relativa alle esondazioni dovute al borro del Giglio: la quota di sicurezza nell'area in classe FI4 avrà almeno un valore pari a 146.88 (livello corrispondente a un evento con  $Tr=200$  anni e  $Tp_{critico}$ ) +0.7=147.58 m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato mediante scavo attorno alla viabilità, sul lato interessato dalle esondazioni del borro del Giglio. Il progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.*

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

**co.46.3.3. nuovo tracciato viario "VIA VESPUCCI" (ESS3)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.095

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.*

**co.46.3.4. nuovo tracciato viario "VIABILITA' GINESTRA" (ESS4)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 928

2. note: -

3. fattibilità geomorfologica: *L'intervento è subordinato alla preliminare messa in sicurezza del versante in loc. Ginestra che presenta forme di dissesto dovute a fenomeni franosi come da progetto preliminare approvato con Del. G.C. n.173 del 29.07.2010. Si prescrive, per la fase di progettazione esecutiva della messa in sicurezza del versante, una campagna di indagini geognostiche finalizzata alla determinazione dei parametri di resistenza al taglio (residui ed*

efficaci) da utilizzare per le verifiche di stabilità, utilizzando le stesse coordinate geografiche per la determinazione dell'azione sismica tra progetto e relazione geologica. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.F.4 sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 10 delle NTA del P.A.I.

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: *L'intervento è subordinato alla preliminare messa in sicurezza del versante in loc. Ginestra che presenta forme di dissesto dovute a fenomeni franosi come da progetto preliminare approvato con Del. G.C. n.173 del 29.07.2010. Si prescrive, per la fase di progettazione esecutiva della messa in sicurezza del versante, una campagna di indagini geognostiche finalizzata alla determinazione dei parametri di resistenza al taglio (residui ed efficaci) da utilizzare per le verifiche di stabilità, utilizzando le stesse coordinate geografiche per la determinazione dell'azione sismica tra progetto e relazione geologica.*

**co.46.3.5. nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.045

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: *L'area di intervento è interessata in prossimità della rotatoria da una piccola fascia soggetta all'esondazione del Borro del Quercio indotta dal rigurgito del fiume Arno per eventi con  $T_r=200$  anni e  $T_p=18$  ore. Si prescrive che la rotatoria sia realizzata a +0.7 m rispetto al livello di esondazione che è pari a 137.82 m s.l.m. (quota di sicurezza pari a 138.52 m s.l.m.). Il recupero dei volumi sottratti all'esondazione, peraltro di modesta entità, andrà effettuato ampliando le canalette ai margini della rotatoria sul lato Arno, il lato cioè che viene lambito dalle esondazioni, il calcolo di tali volumi, perfezionato attraverso il rilievo di dettaglio dell'area, sarà sottoposto al parere degli enti competenti.*

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

**co.46.3.6. nuovo tracciato viario "PROLUNGAMENTO VIA CALAMANDREI" (ESS8)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 9.909

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: *Prescrizione relativa alle esondazioni dovute al rigurgito dell'Arno: la quota minima di imposta del piano stradale sarà pari a 140.81 (livello Arno corrispondente a un evento con  $T_r=200$  anni e  $T_p=18$  ore) +0.7=141.50 m s.l.m. ca. Le nuove viabilità dovranno essere progettate in modo da essere trasparenti al transito delle portate in esondazione dall'Arno. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato con la realizzazione di canalette opportunamente dimensionate su entrambi i lati della viabilità. Il progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti. A tal proposito, poichè l'area ricade in classe PAI P.I.3. dovranno essere seguite le norme dell'art. 7 delle NTA del P.A.I.*

5. 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.46.3.7. nuovo tracciato viario "VIA NETTUNO" (ESS6)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 3.294

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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla realizzazione e al collaudo degli argini della SRT 69.*

5. 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 \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

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.*

**co.46.3.8. nuovo tracciato viario "VIA GALVANI" (ESS5)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 708

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.*

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

U.T.O.E. - ORTOFLOROVIVAISMO

1. superficie territoriale (St): mq 18.706

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: *Le problematiche dovute al rischio idraulico sono concentrate esclusivamente sul tratto che intercetta il borro della Dogana e marginalmente in loc. Fattoria di Camminlungo, dovute alle esondazioni del borro di*

Valdilago, nei pressi del raccordo con la rotonda esistente. Per le altre aree non sono poste limitazioni di fattibilità dal punto di vista idraulico. Prescrizione relativa all'ambito A1 (nei pressi del borro della Dogana): 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. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $T_r=20$  anni (nei pressi del borro della Dogana): tale fascia è di inedificabilità totale. L'attraversamento sul borro della Dogana necessita di specifico progetto del quale si forniscono i requisiti minimi: livello minimo dell'intradosso pari a +1m rispetto al livello idraulico stimato allo stato attuale per  $T_r=200$  anni e  $T_p=18$  ore (pertanto  $142.30+1=ca\ 143.30$  m s.l.m.) Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.4. sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.6 della NTA del P.A.I. Il progetto dell'attraversamento dovrà essere sottoposto ai pareri di tutti gli enti competenti in materia idraulica; l'intervento non dovrà modificare negativamente l'assetto idraulico complessivo dell'area. Per quanto riguarda l'area in F.I.4 in loc. Fattoria di Camminlungo, si nota che si tratta esclusivamente delle fasce di rispetto della rotonda esistente. Pertanto si prescrive di vincolare tali aree a verde non attrezzato, fintanto che non sarà realizzata la cassa di espansione sul borro di Valdilago.

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

#### **Art.47. i distributori di carburante**

47.1. Sono le aree destinate agli impianti stradali di distributori carburanti per autotrazione.

47.2. Le aree destinate a impianti di distribuzione carburanti esistenti sono indicate sulle tavole "la disciplina del suolo" del presente Regolamento con proprio simbolo grafico.

47.3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

47.4. Le nuove infrastrutture destinate ad impianti stradali di distributori carburanti dovranno osservare, ai sensi della L.R.28/2005, unicamente le distanze previste dalle disposizioni a tutela della sicurezza stradale, della salute, della pubblica incolumità e di sicurezza antincendio e non sono consentite nei seguenti tessuti:

- tessuto d'impianto medioevale (T1);
- tessuto storico consolidato lungo l'allineamento stradale (T2);



**Art.48. disposizioni generali**

48.1.1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli edifici di valore storico, architettonico e tipologico, presenti nei centri storici e nel territorio rurale, ed hanno la finalità di favorire la conservazione e la valorizzazione degli elementi di pregio presenti in questi edifici.

48.1.2. Per gli edifici con categoria di intervento Restauro (R) è fatta salva la possibilità di utilizzare tecniche costruttive e materiali diversi da quelli prescritti dalle seguenti disposizioni purché siano concordati con la Soprintendenza ai beni architettonici.

48.2. In particolare le seguenti disposizioni disciplinano le modalità di intervento ed i materiali ammessi per gli interventi di:

- consolidamento delle strutture verticali, orizzontali e di copertura;
- ripristino degli elementi di facciata esterni, siano essi principali (configurazione delle partiture esterne) che secondari (intonaci, tinteggiature, finiture in genere);
- ripristino degli spazi a comune ad uso condominiale, o comunque di servizio e di distribuzione delle unità immobiliari (androni, corpi scale, ballatoi, cortili, giardini, ecc.).

#### **Art.49. disposizioni specifiche per gli edifici**

49.1. **Altezza dei vani:** l'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del D.M. del 5.7.1975, ma non potrà mai essere inferiore a quanto previsto al comma seguente.

49.2. **Abitabilità dei sottotetti:** sono consentiti alloggi nei sottotetti alle seguenti condizioni:

- altezza minima, misurata all'imposta del tetto con il filo interno dei muri perimetrali (tra pavimento e orditura secondaria del tetto): m. 1,80;
- altezza media: m. 2,50;
- altezza minima dei vani dei servizi igienici e di cucine in nicchia, provvisti di aerazione forzata: m. 2.20;
- presenza di finestre sui fronti prospicienti le strade e gli spazi aperti interni al lotto; nel caso in cui la superficie finestrata dei vani sia inferiore al minimo consentito dal Regolamento Edilizio, è ammessa l'integrazione mediante lucernari complanari al tetto; per le camere da letto, sprovviste di finestre sui fronti degli edifici, è ammesso l'utilizzo di soli lucernari complanari al tetto. La superficie finestrata complessiva non potrà in nessun caso essere inferiore a 1/14 della superficie del pavimento. Nelle situazioni in cui non sia possibile garantire i requisiti minimi suddetti, l'abitabilità dei locali è condizionata al preventivo rilascio di parere favorevole da parte dei competenti uffici della USL.

Nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell'ultimo piano di nessun valore tecnico-costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, a condizione che l'altezza tra pavimento e falda del tetto (nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50.

49.3. **Impianti e servizi igienici:** in tutti gli edifici è consentita la installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, di impianto idrico e di impianto elettrico.

Il rifacimento di impianti igienico-sanitari e di cucina è vietato nei casi in cui essi siano stati ricavati alterando sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio: occupazione di loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, etc.).

In ogni caso questi impianti debbono essere collocati nelle parti di scarso interesse architettonico o in vani di carattere marginale per non alterare le caratteristiche dell'impianto distributivo originario.

Le colonne degli scarichi per l'aerazione forzata non dovranno tagliare le volte e le travi maestre dei solai lignei.

Quando è possibile, si suggerisce di far passare tali colonne negli angoli dei vani senza eseguire tracce murarie.

E' consentito collocare tali impianti su solai sovrapposti, anche parzialmente, a quelli preesistenti, senza quindi alterare questi ultimi, per dar modo di spostare gli scarichi in posizione conveniente e appropriata.

Per l'installazione degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento (ad eccezione degli scarichi) e delle relative tubazioni, si dovrà cercare di evitare, o di limitare, le tracce sui muri, realizzando tali opere a vista, o utilizzando vecchie tracce e, qualora sia necessario il rifacimento dei pavimenti, prevedendo le canalizzazioni nel sottostante massetto.

Sono ammessi impianti di ascensore o montacarichi in casi limitati di accertata necessità; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare l'impianto distributivo originario.

#### **Art.50. disposizioni specifiche per le insegne e le vetrine dei negozi**

50.1. Le **insegne** degli esercizi commerciali e dei servizi di uso pubblico non devono alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici individuati dal presente Regolamento Urbanistico. Non sono in alcun caso ammesse le insegne a bandiera o applicate ai balconi. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei.

50.2. Le **vetrine** dei negozi e degli edifici commerciali dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente. Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno comunque raggiungere il doppio risultato di denotarsi rispetto all'esistente e, allo stesso tempo, di integrarsi ai caratteri estetici degli edifici esistenti.

### **Art.51. tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture verticali**

51.1. **Deumidificazione:** allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi, purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante la formazione di una sovrastante lastronatura in pietra locale, in cotto, legno o in battuto di cemento. Oltre alla formazione di solai gattaiolati, areati trasversalmente, possono essere impiegati metodi di imbibizione di sostanze speciali mediante foratura delle strutture murarie, oppure intonaci a base di sostanze impermeabilizzanti, ed infine pareti leggere adiacenti ai muri, formanti camere d'aria di intercapedine provvista di prese d'aria esterne e di relative uscite, ad eccezione dei vani che presentano volte o altri elementi architettonici di rilievo. Qualora si impieghino tecniche costruttive e materiali diversi da quelli sopra descritti, questi devono essere legati allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

51.2. **Consolidamento di fondazioni:** il consolidamento delle strutture verticali, in caso di cedimento di fondazioni, verrà effettuato, senza demolire le murature in elevazione, mediante sottofondazioni eseguite in mattoni pieni, o con getti di conglomerato cementizio, o in cemento armato.

L'intervento preferibile è quello dei cordoli affiancati e, parzialmente o in tutto, sottostanti alla vecchia base fondale, con passanti che li colleghino tra loro.

E' opportuno, nelle opere di fondazione, usare calcestruzzo relativamente magro per ridurre la possibilità che si verifichino fenomeni di umidità saliente nelle murature sovrastanti, indotti dal calcestruzzo.

51.3. **Muri maestri:** il consolidamento di porzioni di tali strutture, quali le riprese di parti degradate e sconnesse, il restauro di canne fumarie, la chiusura di porte e finestre, sarà effettuato utilizzando mattoni pieni quando le murature siano da intonacare.

Nelle riprese da effettuarsi su murature di qualsiasi natura, è ammesso lo smontaggio e il rimontaggio col metodo del "cuci-scuci" degli elementi esistenti; eventuali porzioni di muro mancante sono anch'esse da integrare con impiego di materiali dello stesso tipo. Si prenderà in considerazione, a seconda dei casi, se è opportuno usare una pezzatura, sempre nell'intento di mantenere leggibile l'intervento.

In presenza di rotazioni recenti, di fessurazioni o di modeste gonfiature e strapiombi, che non richiedono ingenti operazioni di sostituzione di parti di murature, si potranno effettuare legamenti con catene in ferro, secondo la normale prassi, o con cavi di precompressione. In entrambi i casi dovrà essere posta particolare attenzione alla ripartizione sulle murature delle pressioni di contatto delle piastre di ancoraggio per non superare la resistenza delle murature e per assicurare la distribuzione dei carichi.

La posizione e l'evidenza o meno di tali strutture, ivi compresa quella delle piastre di ancoraggio, sarà determinata dalle caratteristiche degli ambienti interni interessati, e dall'architettura delle facciate esterne.

Eventuali elementi strutturali, come pilastri in cemento armato o profilati in ferro, da inserire nelle murature per collegare solai e cordoli perimetrali, dovranno essere posti all'esterno, o affiancati, alla muratura esistente, valutando, a seconda delle caratteristiche architettoniche, la necessità o l'opportunità di renderli più o meno visibili.

I cordoli di coronamento in cemento armato, da effettuarsi in relazione al risanamento delle coperture, dovranno essere realizzati all'interno del muro di facciata, senza interessare e rimuovere le cornici di gronda e lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura di adeguato spessore.

Ai fini del consolidamento tra l'orditura del tetto, in genere in legno, e il nuovo cordolo in cemento armato, è opportuno prevedere un collegamento tra i due elementi strutturali; tale collegamento può essere realizzato mediante inserimento nel getto del cordolo perimetrale di apposite "zanche" metalliche che verranno successivamente chiodate sugli elementi lignei dell'orditura principale.

Non è ammessa l'intonacatura dei muri a faccia vista esistenti, né la rimozione degli intonaci esistenti sia all'interno che all'esterno degli edifici, a meno che non sia dimostrata e documentata una diversa situazione originaria.

**51.4. Muri divisori:** quando tali strutture hanno origine da adattamenti e ristrutturazioni parziali di epoca recente, si dovrà valutare l'opportunità di mantenerli, in relazione alle nuove ipotesi di sistemazione delle unità immobiliari. In tal caso si dovranno eliminare, o ridurre in altezza, quelle murature divisorie che hanno ripartito spazi interni originariamente unitari e pregevoli per la presenza di volte, di soffitti lignei a cassettoni e di controsoffitti decorati, in modo da consentire la percezione dello spazio originario. Lo stesso criterio verrà adottato per la formazione di nuove pareti divisorie conseguenti agli adattamenti distributivi degli alloggi.

**51.5. Realizzazione di aperture e chiusure interne:** la realizzazione di nuove aperture e chiusure interne è ammessa purché non modifichi lo schema distributivo originario. La realizzazione di nuove aperture all'interno di vani caratterizzati dalla presenza di altre porte con mostre in pietra, è ammessa a condizione che sia eseguita a filo muro, con trattamento della superficie della porta a finto intonaco e senza formazione di controtelaio sporgente. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte esistenti con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista, arretrando leggermente la tamponatura.

**51.6. Realizzazione di aperture esterne:** è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella posizione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciate storicamente stratificate, o riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.

E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

Nuove aperture possono essere introdotte solo se compatibili con la composizione dei fronti; in questo caso le nuove aperture dovranno avere dimensioni e forme convenienti e rapportate alle altre aperture; è consigliabile l'utilizzo di infissi dello stesso materiale delle altre aperture o metallici (ad esclusione dell'alluminio anodizzato) con specchiatura unitaria.

Tali prescrizioni non riguardano aperture esterne prospicienti corti interne.

**51.7. Scale:** la struttura, l'andamento, i materiali degli scalini e dei pianerottoli, le controsoffittature a volta (con o senza decorazioni) delle scale esistenti dovranno essere conservati e quindi restaurati. In caso di interventi per eventuali operazioni di consolidamento delle scale di minore pregio, potrà essere ammessa la formazione di solette in c.a. appoggiate a travi portanti sui pianerottoli e, in caso di presenza di strutture lignee deteriorate portanti le rampe, queste potranno essere sostituite con analoghi elementi lignei o con elementi in ferro (profilati scatolari, etc.).

I materiali prescritti per il rivestimento delle scale sono la pietra serena, la "pietra forte", il cotto - unicamente dove preesistente - nelle forme e nelle dimensioni tradizionali. Sono comunque escluse altre pietre non locali.

Nuove scale parziali di collegamento tra piani terreni e piani primi (per abitazioni, per negozi, laboratori, uffici) non potranno essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

Sono ammesse nuove scale interne, unicamente a servizio della stessa unità immobiliare; tali scale potranno essere realizzate solo con strutture leggere in ferro e legno, utilizzando un disegno moderno ed evitando improprie soluzioni "finto antico".

In casi particolari e previa dimostrazione dell'effettiva necessità è ammessa l'installazione di elementi meccanici di collegamento verticale (ascensori, monta scale, ecc.). Tali opere non potranno comunque essere eseguite quando ciò comporti il taglio di volte, di travature portanti o di soffitti lignei di pregio.

## **Art.52. tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle strutture orizzontali**

**52.1. Solai in legno a vista, non decorati:** non è ammessa la loro sostituzione con solai misti o con solai con travature di ferro.

Per il restauro ed il ripristino di tali strutture a faccia vista, non controsoffittate e non provviste di decorazioni pittoriche o intagliate su legno, è previsto un esame delle condizioni delle strutture lignee (travi, correnti, tavolati, etc.) e di quelle in cotto (pianelle, campigiane, formelle, etc.), la sostituzione degli elementi deteriorati, il lavaggio del legname con solventi, il trattamento della parte che rimarrà alloggiata nella muratura con prodotti protettivi, l'applicazione di sostanze antitarlo, la conguagliatura dei colori con mordenti e la verniciatura finale con resine reversibili ed eventuale trattamento a cera.

La pulitura delle strutture potrà avvenire anche mediante sabbiatura.

Nei casi di solai gravemente deteriorati si può sostituire integralmente l'orditura principale e secondaria purché si ricorra all'impiego degli stessi materiali con sezioni e lavorazioni uguali a quelle originarie; le sezioni possono essere maggiorate unicamente per ragioni statiche. Nel caso sia necessaria la sostituzione dello scempiato, debbono essere usate pianelle e campigiane nelle misure originarie; non è ammesso in nessun caso l'uso di tavelle e tavelloni.

Il consolidamento di questi solai, per evitare anche vibrazioni e rumori, potrà avvenire, dopo la rimozione del pavimento e della caldana, mediante la formazione di una soletta di spessore adeguato (previa stesura di fogli di materiale plastico in presenza di tavolato) formata da argilla espansa o altro materiale isolante, armata con rete elettrosaldata ed ancorata alle murature.

Questo procedimento può essere preventivamente integrato con cordoli perimetrali e ammorsamenti nel muro e con l'inserimento, a seconda dei carichi e delle luci dei solai, di profilati metallici a "T" o a doppio "T", nell'estradosso nelle travature lignee principali.

**52.2. Solai in legno controsoffittati:** quando i solai sono dotati di decorazioni pittoriche e di elementi intagliati, oppure sono coperti da controsoffittature in cannocciato decorate con pitture, o con gole appoggiate all'imposta di cornici, essi dovranno essere conservati e restaurati utilizzando maestranze specializzate sotto la guida di esperti ed eventualmente distaccati per il restauro delle parti, decorate e dipinte, particolarmente pregiate.

Il consolidamento dei solai lignei potrà avvenire (previo sostegno delle controsoffittature nell'intradosso), mediante le opere di rafforzamento delle orditure lignee e la formazione delle solette, così come previsto nel comma precedente.

**52.3. Solai in voltine di mattoni in foglio:** questi solai, formati da una orditura di travi di ferro "a doppio T", in generale con interasse tra 70 cm e 1 m, orditi parallelamente al lato minore e collegati con voltine di mattoni in foglio o di testa, spesso hanno sostituito tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento, i tradizionali solai in legno. Questi elementi dovranno essere in generale mantenuti. E' consentito il loro consolidamento con le stesse zanche dei solai in legno.

**52.4. Volte ed archi:** queste strutture dovranno essere conservate e lasciate completamente in vista, anche nei casi di suddivisione dei vani. Il ripristino ed il consolidamento di tali strutture, a seconda del grado di dissesto e di deterioramento, avverrà mediante opere di rinforzo nell'estradosso con strutture armate, con sostituzione di elementi sconnessi e deteriorati, con tiranti metallici, ecc. Sono ammessi, all'imposta dell'arco o della volta, tiranti o catene per l'eliminazione delle spinte orizzontali.

### **Art.53. tecniche costruttive e materiali di riferimento per gli interventi sulle coperture**

53.1. Le coperture esistenti debbono essere conservate con le tecniche costruttive ed i materiali originari, comprese le cornici di gronda e gli elementi sovrapposti (abbaini, comignoli, logge, etc.).

53.2. Non sono ammessi mutamenti nelle quote delle coperture, salvo il maggior spessore dovuto all'inserimento di strati isolanti e di impermeabilizzazione. E' ammessa l'utilizzazione di materiali per l'isolamento termico e per l'isolamento da umidità. E' ammessa, sopra lo scempiato, la formazione di massetto alleggerito armato con rete elettrosaldata. E' ammessa la sostituzione dello scempiato di campigiane sopra i correnti, con materiali dello stesso tipo solo per le porzioni non recuperabili.

53.3. **Manto di copertura e comignoli:** è prescritto l'uso di coppi ed embrici tradizionali, l'eventuale sostituzione dovrà avvenire con pezzi di recupero o con elementi nuovi formati a mano. Per gli edifici con tipo d'intervento Risanamento conservativo (Rc), è ammesso l'uso di coppi ed embrici nuovi formati a macchina purché con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo. Sono comunque escluse coperture totali o parziali in fibro-cemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi. Non è ammessa la formazione di nuovi abbaini. E' ammessa l'installazione di lucernari complanari al tetto se indispensabili. I comignoli saranno conservati o ripristinati nelle forme originali (anche a copertura di nuove canne fumarie prefabbricate). Per gli sfati dei tubi di aerazione forzata, è ammesso l'uso di piccoli comignoli in cotto prefabbricati o in rame. Sono esclusi comignoli in fibro-cemento e in plastica.

53.4. **Orditura in legno:** per le opere di ripristino e consolidamento delle strutture lignee si dovranno usare gli stessi legnami, trattando i materiali recuperati e quelli sostituiti con sostanze ignifughe ed antiparassitarie. Gli elementi costitutivi delle strutture lignee, i correnti e lo scempiato di campigiane possono essere reintegrati limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione, con elementi nuovi nelle forme tradizionali. In caso di evidente degrado strutturale, è ammessa anche l'integrale sostituzione dell'orditura in legno; per la struttura principale è ammesso l'impiego di travi "uso - Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti con sezioni tradizionali di castagno (o abete conguagliato tramite mordente a castagno), segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli angoli. E' permesso l'uso di travi e correnti a spigolo vivo ove preesistenti. Per il recupero di capriate in legno con evidente degrado strutturale, allorché le catene non diano sufficienti garanzie, possono essere utilizzati tiranti metallici.

53.5. **Gronda:** le gronde dovranno mantenere la forma, la configurazione e l'oggetto di quelle preesistenti. I correnti a sporgere dovranno essere del tipo semplice o con sagomatura a smusso, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, come ville, case padronali ecc., nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Lo stesso dicasi per la "contromensola" e per la "seggiola" da ripristinarsi nei materiali e nelle forme originarie solo se esistenti.

53.6. **Giochetto (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna):** tale elemento dovrà essere mantenuto o ripristinato nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno, a disegno semplice, con oggetto non superiore a cm 15 e sovrastanti correnti e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

#### **Art.54. tecniche costruttive e materiali di riferimento per i materiali di finitura**

54.1. Le finiture e i materiali originari dell'edificio dovranno essere salvaguardati, con attenzione pari a quella da usare per gli elementi strutturali, quindi dovranno essere restaurati e recuperati.

54.2. **Elementi architettonici interni ed esterni:** questi elementi architettonici (cornici di gronda, zoccolature, portali, cornici e davanzali delle finestre, terrazze e ringhiere, loggiati e quindi scale, porte interne, capitelli, cornici e tabernacoli, camini ecc.), dovranno essere restaurati e restituiti al loro stato originale mediante operazioni di lavaggio, di raschiatura e di trattamenti con sostanze ignifughe trasparenti o con sostanze protettive.

Nel restauro delle facciate è prescritta l'eliminazione di materiali impropri.

Per gli interventi negli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), dovranno essere stabiliti i metodi per il restauro degli elementi architettonici (colonne, pilastri, archeggiature, lesene, capitelli, finestre, ecc.), per il loro consolidamento, per la sostituzione delle parti deteriorate, per la protezione dagli agenti atmosferici con coperture di rame o piombo, per il trattamento protettivo con resine trasparenti, ecc.

54.3. **Facciata ed intonaci:** sia nel caso di integrazione, sia nel caso di completi rifacimenti, non è ammesso l'uso di intonaci plastici, di coloriture sintetiche e lavabili, né l'uso di materiali con grana di marmo a basi plastiche o resinose da stendere a spatola (granigliati, graffiati o simili).

Il rifacimento degli intonaci dovrà essere eseguito con rinzaffo in malta bastarda e con un secondo strato della stessa malta da stendersi con la cazzuola o col frattone, ed infine con velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine) tirata con spatola di ferro o al pialletto seguendo l'andamento della muratura.

La coloritura degli intonaci delle facciate esterne è da ottenersi o con la velatura finale in malta di calce colorata con terre naturali o con tinteggiatura a latte di calce sempre colorata con terre naturali per ottenere le diverse gamme di colori tradizionali. In casi particolari è ammesso l'utilizzo di tinteggiature a base di calce più evolute, quali quelle ai silicati, silossaniche, ecc.

54.4. **Infissi esterni:** per gli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), non sono ammessi infissi esterni diversi da quelli originari. Qualora quelli esistenti non siano restaurabili, i serramenti esterni potranno essere in legno di cipresso o castagno, nelle sezioni, sagome e partiture tradizionali, con ferratura, cardini a "bietta" o "a squadra", con "torcetto" munito di biette e di fermo centrale, superiore ed inferiore simile, a quello preesistente. Gli infissi potranno essere trattati al naturale con opportune resine trasparenti oppure verniciati a corpo.

In caso di interventi complessivi che riguardino l'intera facciata può essere ammesso:

- a) l'uso di legno di abete sempre nelle sezioni, sagome, partiture e con ferrature tradizionali e comunque sempre verniciato a corpo o conguagliato con mordenti a cipresso o castagno prima della verniciatura finale trasparente;
- b) l'uso del ferro con profilati verniciati o bruniti.

Non è ammesso in nessun caso l'uso di infissi in plastica o in materiali anodizzati.

54.5. **Dispositivi di oscuramento:** per gli edifici con tipo d'intervento Restauro (R), non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni diversi da quelli originari.

In caso di assenza, i dispositivi di oscuramenti dovranno essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni. Può essere permesso mantenere dispositivi di oscuramento, quali persiane, seppur originariamente non presenti, unicamente nei casi in cui facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica. In caso di interventi complessivi che riguardino l'intera facciata può essere ammessa l'installazione di dispositivi di oscuramento con persiane alla fiorentina in legno, purché su aperture non dotate di cornici in pietra a vista.

Non è ammesso l'uso di portelloni, di varia forma, esterni.

54.6. **Porte esterne:** non sono ammesse porte esterne diverse da quelle originarie. Qualora le porte originarie non siano restaurabili è ammessa l'installazione di nuove porte esterne, purché realizzate nelle forme tradizionali, in legno verniciato (con apparecchiature o pannelli, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Tali elementi devono essere impostati solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di contro-porta sul filo esterno del muro. Non è ammessa la formazione di tettoie, a protezione della porta di ingresso. Per eventuali porte di negozi o botteghe artigiane è previsto l'uso di serramenti in ferro con profilati in ferro-finestra verniciati o bruniti.

54.7. **Pavimenti interni:** i pavimenti preesistenti devono essere mantenuti, per quanto possibile, con i materiali originari, con eventuale sostituzione o integrazione con materiali simili.

54.8. **Canali di gronda e pluviali:** i canali devono essere configurati secondo la sagoma tradizionale, in generale rotonda. Il materiale suggerito è lamiera di rame ma è ammessa la lamiera zincata e verniciata. Sono esclusi canali e pluviali in plastica o in fibro-cemento.

#### **Art.55. tecniche costruttive e materiali di riferimento per le sistemazioni esterne**

55.1. Le sistemazioni esterne comprendono quell'insieme di elementi, di arredo funzionale, di decoro e di disposizione ambientale, costruiti o vegetazionali, che, per le loro caratteristiche e per il loro rapporto con gli edifici di pregio, devono essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

55.2. La sistemazione degli spazi aperti, sia pavimentati che sistemati a giardino o ad orto, costituisce parte integrante per la progettazione degli interventi sugli edifici di valore. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria; nel caso che questa sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da superfetazioni, essa dovrà essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da superfetazioni, ed è prescritto l'uso di essenze vegetazionali di carattere locale.

55.3. **Marciapiedi:** quando sono presenti, tali elementi devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari. Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per la formazione e per l'ispezionabilità di scannafossi) e dovranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad *opus incertum*) o in battuto di cemento. Particolare cura dovrà essere tenuta nel raccordo con la parete evitando zoccolature o battiscopa pretenziosi o incongrui.

55.4. **Pavimentazioni:** la pavimentazione di cortili, piazze e altre superfici esterne, dovrà essere restaurata o ricostituita per mezzo di tecniche, materiali e configurazioni identiche o strettamente affini a quelle originarie. Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tradizionali di pietra locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad *opus incertum*) oppure in battuto di cemento. Potranno essere rifinite con cordatura o raccogli acqua di dimensioni opportune e a disegno semplice.

55.5. **Arredi vegetazionali:** è prescritto il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, filari, alberi isolati o a gruppi, siepi, ecc.

E' consentita la messa a dimora di essenze arboree locali (ad esempio: acero, cipresso, gelso, leccio, noce, quercia, etc., con esclusione delle essenze arboree estranee all'ambiente) e di essenze arbustive locali (ad esempio: biancospino, glicine, lavanda, ramerino, rose, rampicanti, ecc.), nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali in rapporto all'edificio principale.

55.6. **Sistemazioni del terreno:** dovranno essere mantenute, per quanto possibile, le sistemazioni esistenti e le opere di sostegno originarie. Particolare attenzione dovrà essere tenuta per il mantenimento dei muri e muretti a secco e per il loro ripristino con materiali tradizionali.

**Art.56. le condizioni generali e le schede norma**

56.1. Gli interventi sugli edifici di valore storico che insistono nelle aree agricole, ai quali il Regolamento Urbanistico assegna un ruolo rilevante nel processo di conservazione e valorizzazione del paesaggio agrario del territorio rurale, sono disciplinati in differenti schede norma.

56.2. Ogni edificio di valore storico, o complesso edilizio di valore storico, è individuato nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma. Tali schede norma sono collocate nell'**allegato "il rilievo e il progetto degli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale"**. Attraverso le schede norma, il Regolamento Urbanistico definisce e documenta i caratteri del valore storico-architettonico degli edifici e detta prescrizioni ed indicazioni atte a disciplinare la compatibilità degli interventi di conservazione e valorizzazione degli stessi.

56.3. Le schede norma degli edifici di valore storico contengono:

- descrizione morfologica e tipologica:
  - accessibilità;
  - pertinenza;
  - articolazione volumetrica;
  - uso attuale;
- descrizione delle caratteristiche fisiche:
  - stato di conservazione;
  - scatola muraria;
  - copertura;
  - aperture ed infissi;
- descrizione degli elementi rilevanti e delle compatibilità:
  - elementi di pregio;
  - modifiche e manomissioni;
  - note aggiuntive;
- prescrizioni per gli interventi:
  - tipi di interventi sugli edifici;
  - tipi di interventi sull'area di pertinenza;
  - note aggiuntive.

56.4. Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno obbligatoriamente tener conto, oltre a quanto disciplinato in ogni scheda norma, anche di quanto contenuto:

- nella **"disciplina del suolo. il territorio rurale", di cui al capo 2 del titolo II del presente Regolamento;**
- nelle **"disposizioni specifiche. guida agli interventi sugli edifici storici", di cui al capo 1 del titolo III del presente Regolamento.**

56.5. Per questi edifici la disciplina del mutamento della destinazione d'uso è regolata dalle seguenti disposizioni:

- per gli edifici non agricoli, definiti al co.34.1.2.1. del presente Regolamento, 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 Regolamento;
- per gli edifici agricoli deruralizzati, definiti al co.34.1.2.2. del presente Regolamento, 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 Regolamento. 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;
- per gli edifici agricoli, definiti al co.34.1.2.3. del presente Regolamento, 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 Regolamento. Tale intervento è subordinato all'approvazione del P.A.P.M.A.A., ed al rispetto delle superfici fondiari minime.

56.6.1. Qualora nelle schede norma siano previsti interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) questi dovranno essere attuati tramite intervento edilizio diretto. Tali interventi non dovranno prevedere spostamenti significativi della collocazione dell'edificio esistente e, qualora il progetto preveda la realizzazione di piani interrati, seminterrati e di sottotetti, questi saranno considerati capacità edificatoria ed incideranno, pertanto, nel calcolo della superficie utile lorda (Slu) ricostruita.

56.6.2. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) 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.

56.6.3. Gli interventi di Demolizione e ricostruzione - Sostituzione edilizia (Dr) 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 in modo da 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.;

56.7. In ogni caso, non è consentito aumentare la superficie coperta degli edifici.

56.8. Nelle pertinenze degli edifici è ammessa la realizzazione di piscine secondo le prescrizioni e le modalità contenute nel Regolamento Edilizio purché siano salvaguardate le caratteristiche tipo-morfologiche e storico-architettoniche degli edifici.

56.9. La disciplina delle scheda norma del presente articolo permane anche dopo il completamento degli interventi previsti. Nel caso in cui in queste schede norma siano presenti nuovi edifici oggetto di ricostruzione a seguito di demolizione l'intervento ammesso sarà la Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Re2).

**Art.56bis. gli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale**

56bis.1. Nell'*allegato "il rilievo e il progetto degli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale"* sono riportate le schede norma relative ai rilievi e ai progetti sugli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale(SP) individuati dal presente Regolamento. Gli estratti grafici delle schede norma vanno utilizzati con la precisazione che non sono in scala.



**Art.57. le condizioni generali e le schede norma**

57.1. Le porzioni di territorio, alle quali il Regolamento Urbanistico assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione della città, sono articolate in differenti "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.

57.2. Le "aree di trasformazione" della città sono considerate, ai sensi del D.M.1444/1968, zona territoriale omogenea "C", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, ovvero zona territoriale omogenea "D", quando siano destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente produttivo.

57.3. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposita grafia che rinvia alla corrispondente scheda norma. Attraverso le schede norma, il Regolamento Urbanistico detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

57.4. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

57.5. Le schede norma sono di quattro tipi:

- le schede norma "AT\_R" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- le schede norma "AT\_P" che riguardano le aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
- le schede norma "AT\_S" che riguardano le aree di trasformazione prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi;
- le schede norma "AR" che riguardano le aree sottoposte a piano di recupero.

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 destinazioni 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.

57.6.4. Per le aziende agricole esistenti all'interno delle "aree di trasformazione" è consentito il mantenimento della destinazione d'uso Agricola (Ag), fino all'avvio delle procedure per l'attuazione delle previsioni di ciascuna scheda norma, con l'eccezione delle aree interessate dalle infrastrutture viarie. Per tali aziende è consentita la realizzazione di annessi temporanei, precari o stagionali così come definiti dal co.34.6. del presente Regolamento, con la precisazione che tali manufatti non concorrono in alcun modo ad incrementare la capacità edificatoria dell'area.

57.7. Le "area di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla

realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

57.8.1. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo, mentre, nei casi specificatamente indicati nelle schede norma, sono soggette a intervento edilizio diretto convenzionato.

57.8.2. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" e all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi" del presente Regolamento.

57.8.3. Ai sensi dell'art.66 della L.R.1/2005, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi in un piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad attuare le indicazioni del piano, mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito quest'ultimo termine, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio (D.P.R. 327/2001 e legge regionale sugli espropri).

57.8.4.1. Le aree di trasformazione possono essere attuate tramite "sub-comparti".

57.8.4.2. L'attuazione delle aree di trasformazione tramite "sub-comparti" sarà ammissibile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'attuazione del sub-comparto dovrà essere subordinata alla approvazione di una nuova scheda norma dell'intera area, sottoscritta da tutti i proprietari interessati dal perimetro dell'area di trasformazione, che costituirà variante al Regolamento Urbanistico e sostituirà la relativa scheda norma. Qualora non sia possibile ottenere la sottoscrizione di tutti i proprietari, il progetto della nuova scheda norma dovrà essere corredato dalla prova dell'avvenuta notifica dell'intenzione di modificare la scheda ai restanti proprietari, nonché all'invito agli stessi ad aderire, entro 30 giorni dalla notifica dell'invito, alla presentazione del nuovo progetto. Conseguentemente il progetto della nuova scheda norma, per l'avvio delle procedure di variante al Regolamento Urbanistico, potrà essere inoltrato all'Amministrazione comunale solamente dopo che sia trascorso il termine suddetto;
- l'attuazione del sub-comparto dovrà essere coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione parziale di un'area che non sia collegata alle strade e agli impianti a rete esistenti. Inoltre, il sistema delle urbanizzazioni a rete del sub-comparto dovrà essere dimensionato sull'intera area di trasformazione.

57.8.4.3. La realizzazione dei "sub-comparti" sarà regolata con le stesse modalità di attuazione dell'area di trasformazione.

57.8.4.4. I "sub-comparti" dovranno obbligatoriamente avere dimensioni tali da poter costituire degli ambiti urbani autonomi, di estensione rilevante rispetto alla relativa scheda norma e avere come criterio guida la vicinanza territoriale della proposta di parziale attuazione della scheda norma alla città costruita, in modo da evitare soluzioni di continuità del tessuto urbano.

57.8.5. Qualora "aree di trasformazione" contigue presentino opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze e parcheggi), o porzioni di esse, funzionali ad ambedue gli interventi, è consentita l'attuazione di tali opere anche dall'area non direttamente coinvolta dalla realizzazione delle stesse, purché rimangano invariate le capacità edificatorie di entrambe le aree di trasformazione. Sono da intendersi, in questo caso, aree di trasformazione anche i lotti liberi. L'applicazione di questa modalità, pertanto, non deve modificare i contenuti, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi

delle schede norma oggetto dell'intervento, ma deve intendersi solo come opzione, disciplinata da una convenzione, che anticipi la realizzazione di opere di urbanizzazione comunque prescrittive. Le opere di urbanizzazione di cui sopra, pur non essendo oggetto di cessione alla Amministrazione comunale, dovranno essere completamente finite e garantito l'uso pubblico.

57.9.1. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, gli edifici sui quali non è specificatamente indicato nessun tipo di intervento, sono sottoposti a demolizione. Per questi edifici, prima dell'attuazione della scheda norma, sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria (Mo), mentre per gli altri edifici sono ammessi i tipi d'intervento specificatamente indicati nelle tavole "la disciplina del suolo".

57.9.2. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, prima della loro attuazione, è ammesso, per gli edifici sottoposti a demolizione, il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità disciplinate nell'art.59bis del presente Regolamento.

57.9.3. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AR, non comprese all'interno del perimetro dei centri urbani, è ammessa la ricostruzione 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.

57.9.4. Nelle "aree di trasformazione", comprese all'interno del perimetro dei centri abitati, sottoposte a scheda norma AR, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate, senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu), qualora siano realizzati significativi spazi pubblici per piazze o verde attrezzato.

57.9.5. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT\_P è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

57.9.6. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT\_R è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu), a condizione che tali autorimesse costituiscano i parcheggi di relazione di edifici con il piano terra interamente destinato a attività commerciali.

57.9.7. Nelle "aree di trasformazione" sottoposte a scheda norma AT\_R è ammessa la realizzazione di autorimesse seminterrate senza che ciò incida sul calcolo della superficie utile lorda (Slu).

57.10. Nelle aree di trasformazione è prescritta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle schede norma.

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. 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 1 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".

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.

57.12. Per la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico contenuti nell'area di trasformazione "VERDE PUBBLICO E SCUOLE DI LEVANE" (AT\_S4) e nell'area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI

LEVANE" AT\_S21, l'Amministrazione comunale potrà assegnare 3.600 mq di slm, da utilizzare con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. L'assegnazione avviene a seguito della ripartizione definita in apposito atto contenente lo studio di fattibilità di entrambi gli interventi al fine di evidenziare il rapporto costi-benefici e poter assegnare equamente ai soggetti interessati la capacità edificatoria a disposizione.

57.13.1. Le "aree di trasformazione" AT\_R, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto generato dal disegno del prg del 1969 (T4)" di cui all'art.21 del presente Regolamento.

57.13.2. Le "aree di trasformazione" AT\_P, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina del "tessuto produttivo generato dai piani per insediamenti produttivi (T6)" di cui all'art.23 del presente Regolamento.

57.13.3. Le "aree di trasformazione" AR, una volta che l'intervento sia completato, sono assimilate alla disciplina dei tessuti in cui ricadono.

57.14.1. Qualora il perimetro delle "aree di trasformazione" individuato negli elaborati grafici del presente Regolamento, cada in prossimità - ma non coincida - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali ad esempio i confini di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò comporti una variante al Regolamento Urbanistico, solo quando il mancato allineamento rientri nella tolleranza grafica dell'elaborato del presente Regolamento. La tolleranza è pari ad un intervallo compreso tra zero e ml 1.20/1.40 (il valore è determinato trasformando in termini reali il segno grafico dello spessore con cui è rappresentato il perimetro delle "aree di trasformazione" nella scala di rappresentazione del Regolamento Urbanistico che è 1/2000).

57.14.2. In tutti i casi, qualora dalla sovrapposizione tra gli elaborati grafici del presente Regolamento (elaborati realizzati su Carta Tecnica Regionale) e le mappe catastali i perimetri delle "aree di trasformazione" di cui al presente capo comprendano resedi di edifici che hanno già espresso una capacità edificatoria, per tali resedi, che non rientrino nella tolleranza di cui al precedente co.57.14.1., occorrerà procedere alla loro deperimetrazione con una variante al Regolamento Urbanistico, salvo che non siano determinanti per la definizione di strade, piazze verde e parcheggi pubblici.

#### **Art.58. i contenuti delle schede norma**

58.1.1. Nella scheda norma, oltre allo stato di fatto dell'area, sono evidenziati i seguenti elementi prescrittivi e indicativi.

58.1.2. Gli elementi prescrittivi della scheda norma sono:

- il perimetro dell'area di trasformazione che rappresenta il contorno dell'area di intervento;
- il perimetro dei "sub-comparti" che rappresenta il contorno delle suddivisioni ulteriori dell'area di trasformazione, qualora questi siano individuati;
- le aree di concentrazione volumetrica che individuano le aree dove deve essere localizzata la superficie utile lorda (Slu) dell'intera area di trasformazione comprensiva delle relative pertinenze;
- gli allineamenti degli edifici che rappresentano gli assi di riferimento per la corretta collocazione sul suolo del fronte degli edifici prospiciente gli spazi pubblici;
- le destinazioni d'uso prevalenti ed escluse;
- le aree per il verde pubblico attrezzato e le piazze o per i servizi da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- le aree per i parcheggi da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- le aree per le strade e verde di arredo stradale da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- il recapito (iniziale e finale) dei tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili;
- i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, di seguito specificati;
- le prescrizioni in ordine agli aspetti di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
- le prescrizioni in ordine agli aspetti di fattibilità delle infrastrutture a rete;
- la descrizione degli obiettivi di progetto e le note.

58.1.3. Gli elementi indicativi della scheda norma sono:

- la simulazione planimetrica del progetto;

58.2.1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi delle schede norma sono:

- la superficie territoriale (St) che misura la superficie dell'area di trasformazione compresa all'interno del perimetro;
- la superficie fondiaria (Sf) che misura la superficie dell'area di concentrazione volumetrica;
- la superficie utile lorda (Slu) che misura la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione, esito dell'indice territoriale;
- la superficie utile lorda incrementata (Slu +) che misura la capacità edificatoria massima consentita nell'area di trasformazione come somma della superficie utile lorda (Slu) incrementata da una quota esito della perequazione urbanistica;
- la superficie destinata a verde pubblico attrezzato e/o a piazze (S/vp/r) che misura la superficie delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere obbligatoriamente realizzate e cedute dai soggetti attuatori dell'intervento;
- la superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) che misura la superficie delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere obbligatoriamente realizzate e cedute dai soggetti attuatori dell'intervento;
- la superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r) che misura la superficie delle opere di urbanizzazione primaria che dovranno essere obbligatoriamente realizzate e cedute dai soggetti attuatori dell'intervento;
- il numero di piani (Np), che rappresenta il numero dei piani fuori terra ammissibili per le destinazioni d'uso residenziale (Re), commerciale in esercizi di vicinato (Co1) e in medie strutture di vendita (Co2), turistico-ricettive (Tr), direzionale (Di), di servizio (Pu) e agricola (Ag);

- l'altezza massima (Hmax), che rappresenta l'altezza massima fuori terra ammissibile per le destinazioni d'uso industriale e artigianale (Ia), commerciale all'ingrosso (Ci) e commerciale in grandi strutture di vendita (Co3).

58.2.2. Per le definizioni dei parametri suddetti si veda il **Regolamento Edilizio**.

### **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, 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.

59.1.6. 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.

**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 e, pertanto, l'immobile identificato catastalmente (con foglio, particella e subalterno), su cui è riportato il credito edilizio suddetto, è da considerarsi come terreno su cui insiste una capacità edificatoria assegnata, anche ai fini della sua compravendita.

**59 bis.3. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

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

**Art.59 ter. aree assoggettate a vincoli espropriativi**

59 ter.1. In caso di aree assoggettate a vincoli espropriativi per la realizzazione di strade o standard, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area a suo favore, l'Amministrazione comunale può proporre la permuta con capacità edificatoria o con aree di proprietà della stessa Amministrazione comunale. Nel primo caso l'entità della capacità edificatoria non potrà risultare superiore ai diritti edificatori riconosciuti dal presente Regolamento Urbanistico ad aree in eguali condizioni di fatto e di diritto. L'eventuale permuta di aree, invece, può essere effettuata tenendo conto non solo del valore economico dell'operazione, ma anche del rapporto costi-benefici complessivi dello scambio ai fini della realizzazione dell'intervento. La stima del valore economico delle aree è effettuata mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati. I rapporti tra l'Amministrazione comunale e il proprietario interessato, nell'uno come nell'altro caso, dovranno essere regolati mediante convenzione.

**Art.60. le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R)**

60.1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a prevalente destinazione residenziale (AT\_R) individuate dal presente Regolamento.

**co.60.1.1. area di trasformazione "LA GRUCCIA " (AT\_R1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 19.921\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 6.845
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.992 - [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 6.348
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.702
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 4.808
  - 7.2. verde di arredo stradale: 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
12. obiettivi di progetto: Definizione dell'abitato "La Gruccia" attraverso la realizzazione di una viabilità perimetrale e il completamento di alcuni lotti interclusi. Realizzazione, lungo il tracciato del Berignolo, di una pista ciclo-pedonale e di una fascia di verde alberato.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 218 mq corrispondente al canale Battagli.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *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. 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.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.60.1.2. area di trasformazione "PODERE FOSSATO" (AT\_R2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 71.526 (sub comparto A = 11.479 mq - sub comparto B = 60.047 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq 27.404 (sub comparto A = 2.950 mq - sub comparto B = 24.454 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq 7.153 (sub comparto A = 1.148 mq - sub comparto B = 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 15.787 (sub comparto A = 812 mq - sub comparto B = 14.975 mq)
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 4.492 (sub comparto A = 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 22.825 (sub comparto A = 6.224 mq - sub comparto B = 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
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano verso l'Arno attraverso la realizzazione di una maglia viaria che completi quella esistente e si attesti sul nuovo tracciato che corre lungo il fiume, il quale dovrà essere realizzato limitandone l'impatto visivo. Realizzazione di "viali alberati con parcheggi lungo strada". Realizzazione, lungo il tracciato del Berignolo, di una pista ciclo-pedonale e di una fascia di verde alberato.
13. note: Il Sub Comparto A dovrà accogliere quota parte delle volumetrie oggetto del piano di recupero "Complesso Ex Fornaci Gragnoli in località Ginestra", approvato con Del.C.C.n.44 del 26.05.2001, secondo quanto disciplinato nella scheda norma "IL COLOMBO" AR28. Nel caso in cui il Sub Comparto A non intenda attuare quanto disciplinato dalla scheda norma "IL COLOMBO" AR28, la presente area di trasformazione dovrà essere attuata unitariamente.
- 13bis. obblighi: Redazione di un progetto preliminare per verificare la fattibilità di un collegamento viario tra la nuova viabilità prevista nell'area di trasformazione e via Leopardi e via di Terranuova.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 300 metri in direzione di via Perosi. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Per lo smaltimento delle acque meteoriche è necessaria la sistemazione funzionale del canale di acque meteoriche che corre trasversalmente al ponte Mocarini. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: 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, e l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della **cassa d'espansione sul borro di Spedaluzzo\*** (CE-SP1). 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 della cassa stessa. Per quanto riguarda l'attraversamento del borro del Giglio andrà realizzato con le seguenti*

specifiche: intradosso +1 m rispetto al massimo livello raggiunto nello scenario con  $Tr=200$  anni e  $Tp=18$  ore ( $140.81+1.00=141.81$  m s.l.m.). I progetti di mitigazione del rischio idraulico dovranno essere sottoposti ai pareri degli enti competenti. 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 delle strade e dei parcheggi in ambito A1 del borro dello Spedaluzzo 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. sono da rispettare le norme previste all'art.6 della NTA del P.A.I.

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

**\* cassa d'espansione sul borro di Spedaluzzo (CE-SP1)**

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: Il rischio idraulico indotto dal borro dello Spedaluzzo è localizzato in tre aree comprese tra la SP\_PS\_027 e la SP\_PS\_010, tra viale Luigi Cadorna, via dell'Oleandro e la S.P. Valdarno-Casentinese (n°59) e nei pressi delle sezioni SP\_PS\_44 (solo sx idraulica) e SP\_PS\_36 (dx e sx idraulica). Queste ultime due aree sono interessate da volumi e battenti molto modesti esclusivamente nell'evento con  $Tr=200$  anni. Per ovviare alle problematiche di rischio si prevede la realizzazione di una cassa di espansione a monte del tratto a rischio, potenziando la volumetria di invaso del sedimentatore posto nei pressi di via dell'Ossaia (opere di difesa attiva). Il progetto prevede la realizzazione di una cassa d'espansione localizzata in destra idraulica immediatamente a monte del ponte di via dell'Ossaia. La cassa prevista copre una superficie di circa 12.000 mq, con una quota di fondo pari a 144.7 m s.l.m.. La connessione tra il borro e l'invaso sarà realizzata tramite uno sfioratore laterale per la laminazione delle portate a quota 145.70 m s.l.m. (lunghezza circa 55 m) e un culvert di diametro diametro 400 posto alla quota di fondo della cassa per lo svuotamento della stessa dopo l'evento di piena. La cassa, con la portata corrispondente a  $Tr = 200$  anni, invasa circa 20.000 mc d'acqua con massimo invaso pari a 145.76 m s.l.m.; il picco di piena viene laminato quasi del 50%, poiché la portata a valle passa da 12.9 mc/s a 6.6 mc/s ca. Questa riduzione di portata permette la messa in sicurezza delle tre aree inondabili individuate tra le sezioni SP\_PS\_027 e SP\_PS\_010 e delle aree limitrofe alle sezioni SP\_PS\_44 e SP\_PS\_36.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

**co.60.1.3. area di trasformazione "BERIGNOLO STECCATO" (AT\_R3)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 166.714
2. superficie fondiaria (Sf): mq 36.255
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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 92.821
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 10.628
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 26.696
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 314
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 particolareggiato di iniziativa pubblica
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano verso l'Arno attraverso la realizzazione di una maglia viaria che si attesti sul nuovo tracciato che corre lungo il fiume, il quale dovrà essere realizzato limitandone l'impatto visivo. Realizzazione di "viali alberati con parcheggi lungo strada". Realizzazione di un ampio parco pubblico, con funzione di cassa di espansione, al fine di garantire la messa in sicurezza della aree limitrofe. Realizzazione di percorsi ciclopedonali al suo interno.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 500 metri, oltre l'installazione di due nuovi armadi in vetroresina. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Per lo smaltimento delle acque reflue è necessaria la realizzazione di un collettore fognario che colleghi via Unità d'Italia con l'innesto tra via della Costituzione e via Einaudi. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alle esondazioni dovute al rigurgito dell'Arno: nella porzione destinata alla edificazione la quota di autosicurezza 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. La nuova viabilità di collegamento tra via della Costituzione ed il nuovo ponte sul Torrente Giglio dovrà avere la medesima quota di autosicurezza e dovrà essere progettata trasparente al transito delle portate in esondazione dal fiume Arno. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nella zona destinata a parco, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate  $>3:2$ , che non interferisca con i livelli di falda e renda atta l'area alle funzioni di parco. Il progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti. A tal proposito, poiché l'area ricade in classe PAI P.I.3. dovranno essere seguite le norme dell'art. 7 delle NTA del P.A.I. 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.*

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

**co.60.1.4. area di trasformazione "STELLO" (AT\_R7)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 23.762\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 6.351
3. superficie utile lorda (Slu): mq 2.376 - [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 2.310
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 919
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 5.430
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 5.477
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 282
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
12. obiettivi di progetto: Realizzazione lungo la ferrovia di una consistente area per il parcheggio pubblico in modo da incrementarne la dotazione degli spazi di sosta a servizio della stazione ferroviaria, prevedendo una adeguata pavimentazione per gli stalli e l'asfalto solo nelle corsie di manovra. Realizzazione di una di strada di accesso all'area, che abbia come recapito finale l'allineamento con la strada esistente posta oltre il torrente Giglio, e la realizzazione di una rotatoria lungo via della Sugherella. Realizzazione di un attraversamento carrabile sul torrente Giglio. Cessione dell'area contigua alla scheda norma "NUOVO PLESSO SCOLASTICO STELLO" (AT\_S20), al fine di poter essere utilizzata per la realizzazione del nuovo polo scolastico.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 2.994 mq corrispondente all'area in cessione per la realizzazione del nuovo polo scolastico.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 260 metri. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casce di espansione sul borro del Giglio\*** (CE-G11 - CE-G12 - CE-G13). 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 della cassa stessa. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $Tr=20$  anni: non è permessa l'edificazione, sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura. In tutti gli altri casi, le porzioni delle previsioni che ricadono all'interno del perimetro delle aree allagabili con  $Tr \leq 20$  anni sono vincolate a verde non attrezzato. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità*

PAI P.I.3 e PAI P.I.4. viene richiesta anche l'approvazione da parte dell'Autorità di bacino dei progetti di sistemazione idraulica (art. 6 e 7 delle NTA del PAI). Per quanto riguarda l'attraversamento del borro del Giglio, dovrà essere progettato unitariamente al progetto delle casse di espansione. Come indicazione di massima l'intradosso dovrà essere posto almeno a +1m rispetto al livello stimato nello stato di progetto per l'evento con  $T_r=200$  anni (pertanto  $146.33+1=147.33$  m s.l.m.). 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. 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 della strada in ambito A1 del borro del Giglio 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 poiché sono localizzate in area interessata da esondazioni con  $T_r=200$  anni e possono quindi costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione, sono condizionate al collaudo del sistema di casse di espansione sul borro del Giglio.

17. 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  $T_r=200$  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-G11), 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) 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  $V_{sh}$  relative al litotipo presente e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

**co.60.1.5. area di trasformazione "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 7.2439 (sub comparto A = 30.399 mq - sub comparto B = 42.040 mq)
2. superficie fondiaria (Sf): mq 30.553 (sub comparto A = 14.069 mq - sub comparto B = 16.484 mq)
3. superficie utile lorda (Slu): mq 7.244 (sub comparto A = 3.040 mq - sub comparto B = 4.204 mq) - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): per la determinazione della slu+ del sub comparto A vedi co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento; per la determinazione della slu+ del sub comparto B, fermo restando le disposizioni dei co.57.11.2 e co.57.11.3 del presente regolamento, vedi note.
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 31.468 (sub comparto A = 11.194 mq - sub comparto B = 20.274 mq)
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.687 (sub comparto A = 864 mq - sub comparto B = 823mq)
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 8.731 (sub comparto A = 4.272 mq - sub comparto B = 4.459mq)
  - 7.2. verde di arredo stradale: 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
12. obiettivi di progetto: Realizzazione di aree per il verde pubblico attrezzato e di una piazza sul modello di "piazza della Repubblica". La "piazza sistemata a verde" centrale dovrà essere realizzata secondo un progetto unitario. Realizzazione di una maglia viaria che completi la viabilità esistente. Realizzazione di "viali alberati con parcheggi lungo strada".
13. note: Il Sub Comparto B dovrà accogliere una capacità edificatoria pari a mq 2.200 derivante dalla volumetria del "Cinema Teatro Impero" al fine del suo trasferimento all'Amministrazione comunale (vedi scheda norma "TEATRO IMPERO" AR33).
- 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.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 300 metri. Dovranno essere inoltre realizzati due nuovi armadi in vetroresina. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *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.*

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

**co.60.1.7. area di trasformazione "PESTELLO CHIESA" (AT\_R11)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 18.822
2. superficie fondiaria (Sf): mq 8.444
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.882 - [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 5.041
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 452
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.005
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 3.880
  - 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: Realizzazione di un tratto di viabilità che colleghi via Mincio e via Scrivia, al fine di consentire il doppio senso di circolazione e la realizzazione di spazi di sosta lungo strada. Realizzazione di parcheggi a servizio della chiesa del Pestello e del circolo ricreativo, oltre che di una viabilità di collegamento con via Mincio. Realizzazione di un percorso pedonale che colleghi via Mincio alla viabilità di progetto, che preveda l'inserimento di piazzole di sosta con panchine. Sistemazione a verde attrezzato delle aree confinanti con il parco dei Cappuccini e la chiese del Pestello. La realizzazione di un'eventuale vasca volano dovrà essere prevista nella parte di verde pubblico nei pressi della viabilità di collegamento con il parcheggio del circolo ricreativo.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 200 metri. Realizzazione di una nuova rete dell'acquedotto comprensiva di un'opera che garantisca sufficienti disponibilità della risorsa acqua nell'area di trasformazione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
15. 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.*
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: *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.

**co.60.1.8. area di trasformazione "VIA ISONZO" (AT\_R12)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 11.329\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 3.753
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.133 - [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 1.778
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 724
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 4.292
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 41
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
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano verso la collina attraverso la realizzazione di un "viale alberato con parcheggi lungo strada" che completi la viabilità esistente e colleghi via di Noferi e via Tagliamento. Realizzazione di un ampio spazio pedonale pubblico.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 740 mq corrispondente al tratto di viabilità realizzata contestualmente al lotto libero posto sul confine (Convenzione Rep.n.91460, Racc.n.22609 del 25.01.2005 Rogito Notaio Fabio Milloni - "Realizzazione di un edificio di abitazione nel lotto libero LL\_B6 e contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in Montevarchi via Isonzo").
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 200 metri. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
15. fattibilità geomorfologica: *L'intervento è subordinato alla preliminare messa in sicurezza del versante in loc. Ginestra che presenta forme di dissesto dovute a fenomeni franosi come da progetto preliminare approvato con Del. G.C. n.173 del 29.07.2010. Si prescrive, per la fase di progettazione esecutiva della messa in sicurezza del versante, una campagna di indagini geognostiche finalizzata alla determinazione dei parametri di resistenza al taglio (residui ed efficaci) da utilizzare per le verifiche di stabilità, utilizzando le stesse coordinate geografiche per la determinazione dell'azione sismica tra progetto e relazione geologica. 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.*
16. 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. Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casce di espansione sul borro della Dogana\*** (CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3 e PAI P.I.4. viene richiesta l'approvazione da parte dell'Autorità di bacino dei progetti di sistemazione idraulica (artt. 6 e 7 delle NTA del PAI). 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. 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: l'intervento non è diversamente localizzabile; 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 previste poiché sono localizzate in area interessata da esondazioni con  $T_r=200$  anni e possono quindi costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione, sono condizionate al collaudo del sistema di casce di espansione sul borro della Dogana.

17. fattibilità sismica: L'intervento è subordinato alla preliminare messa in sicurezza del versante in loc. Ginestra che presenta forme di dissesto dovute a fenomeni franosi come da progetto preliminare approvato con Del. G.C. n.173 del 29.07.2010. Si prescrive, per la fase di progettazione esecutiva della messa in sicurezza del versante, una campagna di indagini geognostiche finalizzata alla determinazione dei parametri di resistenza al taglio (residui ed efficaci) da utilizzare per le verifiche di stabilità, utilizzando le stesse coordinate geografiche per la determinazione dell'azione sismica tra progetto e relazione geologica.

**\* casce di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

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: Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casce di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti, con quota di fondazione posta a 170.0 m s.l.m e coronamento a quota 184.9 m s.l.m. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 152.80 m s.l.m. Si

prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia sfiorante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni BxH=2x1.2 m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

**co.60.1.9. area di trasformazione "VIA DI TERRANUOVA" (AT\_R14)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 15.843\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 7.618
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.584 - [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 2.644
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.929
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 3.522
  - 7.2. verde di arredo stradale: 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
12. obiettivi di progetto: Realizzazione di una maglia viaria che colleghi i tracciati dell'area P.I.P. esistente e via di Terranuova. Realizzazione di parcheggi pubblici lungo strada utilizzando il modello delle aree produttive adiacenti. Realizzazione di spazi a verde pubblico lungo il canale Battagli. Realizzazione di percorso ciclopedonale su via Fleming fino all'innesto con via di Terranuova.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 130 mq corrispondente al canale Battagli.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.*

**co.60.1.10. area di trasformazione "VIA ADIGE" (AT\_R24)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 7.253
2. superficie fondiaria (Sf): mq 2.807
3. superficie utile lorda (Slu): mq 725 - [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 -
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 472
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 821
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 3.078
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 75
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: Definizione del margine urbano verso la collina attraverso la realizzazione di un "viale alberato con parcheggi lungo strada" che completi la viabilità esistente e colleghi via di Brenta e via Garigliano. Realizzazione di una piazza e un'area per parcheggi pubblici.
13. note: è ammesso il recupero della capacità edificatoria derivante della demolizione del manufatto presente lungo la previsione del tracciato viario che by-passa il quartiere del Pestello – Ginestra, al fine di migliorarne la soluzione progettuale. Tale capacità edificatoria dovrà essere utilizzata esclusivamente nella presente area di trasformazione.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 200 metri. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Spostamento del sedimentatore all'esterno dell'area di trasformazione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle casse di espansione sul borro della Dogana\*(CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa. 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. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3. sono da rispettare le norme previste all'art.6 della NTA del P.A.I.*
17. 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 Vsh 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 Vsh relative al litotipo presente.

**\* casse di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

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: Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casse di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti, con quota di fondazione posta a 170.0 m s.l.m. e coronamento a quota 184.9 m s.l.m. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 152.80 m s.l.m. Si prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia sfiorante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni BxH=2x1.2 m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: 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 19.095\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.541
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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 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 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.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 331 mq corrispondente al sottopasso di viale Matteotti.
- 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.
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.
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: *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.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.60.1.12. area di trasformazione "VIA BOTTEGO" (AT\_R42)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 10.627
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.361
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.063 - [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 2.230
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 234
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 3.802
  - 7.2. verde di arredo stradale: 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
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano attraverso la realizzazione di una maglia viaria che completi i tratti delle schede norma AT\_R9 e AT\_R16 al fine di realizzare un tracciato carrabile alternativo all'attuale via Vespucci.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.*

**co.60.1.12bis. area di trasformazione "VIA COLOMBO" (AT\_R45)**

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

**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.60.1.13. area di trasformazione "VIA ARNO" (AT\_R21)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 2.813
2. superficie fondiaria (Sf): mq 2.145
3. superficie utile lorda (Slu): mq 281 - [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 -
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 668
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 margine urbano lungo via Arno. Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del parco del promontorio di Levane.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: Per lo smaltimento delle acque meteoriche è necessaria la realizzazione di un'opera di attraversamento di Via Arno per evitare ristagni di acqua a monte della strada provinciale. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.60.1.14. area di trasformazione "PIAN DI LEVANE" (AT\_R22)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 46.564
2. superficie fondiaria (Sf): mq 11.102
3. superficie utile lorda (Slu): mq 4.656 - [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 25.618
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.803
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 8.041
  - 7.2. verde di arredo stradale: 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
12. obiettivi di progetto: Realizzazione di un tratto della variante alla strada provinciale che collega via Aretina con via Arno. Realizzazione di un attraversamento carrabile sul torrente Ambra in direzione via Siena. Realizzazione di parcheggi pubblici e di ampie aree destinate a verde attrezzato.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: Dovrà essere sostituito l'armadio esistente della rete di telecomunicazioni con uno nuovo in vetroresina. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per Tr=20 anni: non è permessa l'edificazione, sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura. In tutti gli altri casi, le porzioni delle previsioni che ricadono all'interno del perimetro delle aree allagabili con Tr<=20 anni sono vincolate a verde non attrezzato. 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. L'attraversamento sul torrente Ambra necessita di specifico progetto del quale si forniscono i requisiti minimi: livello minimo dell'intradosso pari a +1m rispetto al livello idraulico*

*stimato allo stato attuale per  $Tr=200$  anni e  $Tp_{critico}$  per il torrente Ambra (pertanto  $151.91+1.00=ca\ 153.00$  m s.l.m.). Il progetto dell'attraversamento dovrà essere sottoposto ai pareri degli enti competenti. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.4. sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.6 della NTA del P.A.I. Nell'area di intervento è presente una zona classificata FI4, tale area è soggetta a transito di portate del torrente Ambra per eventi con  $Tr=200$  anni e  $Tp$  critico del torrente stesso. Non si prevedono interventi attivi sul torrente Ambra, bensì interventi di autosicurezza sulle eventuali edificazioni o infrastrutture da prevedersi nell'area. Poiché si tratta di una situazione di transito le quote di autosicurezza degradano da monte verso valle e risultano pari a  $152.43+0.70=153.13$  m s.l.m. in corrispondenza della sezione AM\_PS\_42,  $151.91+0.70=152.61$  m s.l.m. in corrispondenza della sezione AM\_PS\_41,  $151.60+0.70=152.30$  m s.l.m. in corrispondenza della sezione AM\_PS\_40 e  $151.33+0.70=152.03$  m s.l.m. in corrispondenza della sezione AM\_PS\_39. La rampa in rilevato del nuovo attraversamento del torrente Ambra in sinistra idraulica dovrà essere posta a quota di sicurezza e dovrà essere trasparente al transito verso valle delle portate in esondazione.*

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

**co.60.1.15. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 1" (AT\_R23)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 7.890
2. superficie fondiaria (Sf): mq 3.755
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.149\*
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 1.386
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.154
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 1.578
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 17
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
12. obiettivi di progetto: Consolidamento del margine urbano al confine con l'area urbanizzata del comune di Bucine. Realizzazione di spazi per parcheggi pubblici anche a servizio del vicino complesso scolastico.
13. note: \*La superficie utile lorda deriva dalla capacità edificatoria assegnata dal Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.6 del 09.01:2004.
- 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.
14. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.*
17. 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, 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 alla presenza di strutture tettoniche anche sepolte.*

**co.60.1.16. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA 2" (AT\_R34)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 2.746
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.885
3. superficie utile lorda (Slu): mq 275 - [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 403
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 148
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 310
  - 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: Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del parco del promontorio di Levane.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
15. fattibilità geomorfologica: *Per quanto riguarda le aree ricadenti in FG4 dovranno essere destinate a verde pubblico non attrezzato. 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. 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.60.1.17. area di trasformazione "CASA AL PIANO" (AT\_R43)**

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 39.356
2. superficie fondiaria (Sf): mq 15.772
3. superficie utile lorda (Slu): mq 3.936 - [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 10.233
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.719
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 9.939
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 693
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
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine nord del nucleo urbano di Levane. Realizzazione di ampie aree a verde pubblico attrezzato a servizio dei nuovi insediamenti e di quelli esistenti. Realizzazione di un tratto della variante alla strada provinciale che collega via Aretina con via Arno.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.60.1.18. area di trasformazione "LEVANELLA CIMITERO" (AT\_R18)**

L'area di trasformazione dovrà concorrere alla realizzazione della cassa d'espansione, in misura pari a a 8,844%, 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 21.032\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.091
3. superficie utile lorda (Slu): mq 2.103 - [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 3.243
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 700
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.158
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 4.627
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
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: Definizione del margine urbano verso la ferrovia attraverso la realizzazione di un tratto del tracciato viario che si sviluppa a sud e parallelamente alla SR69. Cessione dell'area individuata con specifica retinatura per la realizzazione del nuovo edificio scolastico di Levanella. Cessione dell'area individuata con specifica retinatura per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP). Realizzazione di un ampio spazio per parcheggi pubblici nella parte centrale dell'area.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 4.799 mq corrispondente all'area in cessione per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di 2.414 mq corrispondente all'area in cessione per realizzazione del nuovo edificio scolastico di Levanella.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. Per lo smaltimento delle acque meteoriche è necessaria la sistemazione funzionale dell'opera di attraversamento della SR69 in prossimità di via I Maggio. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 della cassa stessa. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $Tr=20$  anni: la realizzazione di interventi in tale area è vincolata alla realizzazione e al collaudo della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 Assetto 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. Pertanto lo schema riportato nella tavola P8 è da ritenersi valido solo dopo il collaudo della cassa sopraccitata. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3 e PAI P.I.4. viene richiesta anche l'approvazione da parte dell'Autorità di bacino dei progetti di sistemazione idraulica in riferimento agli art.6 e 7 delle NTA del P.A.I. 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.

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

**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 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 57.966
2. superficie fondiaria (Sf): mq 20.504
3. superficie utile lorda (Slu): mq 6.888 (comparto edificatorio = 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 731
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
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano verso la ferrovia attraverso la realizzazione di un tratto del tracciato viario che si sviluppa a sud e parallelamente alla SR69. Le aree per la sosta e le sezioni stradali dovranno ricalcare materiali e disegno a terra del piano attuativo approvato con Del.C.C.n.50 del 15/05/2008.
13. note: \*Il valore di 2.796 mq deriva dal residuo di capacità edificatoria assegnata alla cassa di espansione e definita con Del.C.C.n.50 del 15/05/2008. \*\*La superficie del verde pubblico è comprensiva di 17.049 mq corrispondente alla porzione di cassa di espansione ricadente nell'area di trasformazione.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. Per lo smaltimento delle acque meteoriche è necessaria la regimazione delle acque del Borro della Villanuzza con la realizzazione di una nuova condotta che corre parallela al rilevato ferroviario e si immette nel Borro di Valdilago mediante la cassa di espansione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.60.1.21. area di trasformazione "VIA DELLA TECNICA" (AT\_R44)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 9.102
2. superficie fondiaria (Sf): mq 2.735
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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 3.782
  - 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 2.585
  - 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: Completamento del nucleo residenziale posto sul margine nord di Via della Tecnica. Realizzazione di un tratto viario di collegamento tra la viabilità principale di servizio alle aree produttive e le aree residenziali poste oltre il torrente Valdilago.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 della cassa stessa. 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. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $Tr=20$  anni: non è permessa l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato. 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. L'attraversamento del Canale Berignolo andrà realizzato con le seguenti*

specifiche: l'intradosso a quota superiore di +1m rispetto alla quota massima tra destra e sinistra idraulica dei cigli, muri o argini di contenimento attuali del canale. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3 e PAI P.I.4. il riferimento normativo sono gli artt. 6 e 7 delle NTA del PAI. E' stata verificata, ai sensi dell'art. 36 del P.I.T. della Regione Toscana, l'ammissibilità della strada in ambito A1 del borro del Valdilago in quanto si soddisfano le seguenti condizioni: l'intervento non è diversamente localizzabile; 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 previste poiché sono localizzate in area interessata da esondazioni con  $Tr=200$  anni e possono quindi costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione, sono condizionate al collaudo della cassa di espansione sul borro di Valdilago.

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

**co.60.1.22. area di trasformazione "MONCIONI" (AT\_R29)**

**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. - MONCIONI

1. superficie territoriale (St): mq 12.168
2. superficie fondiaria (Sf): mq 3.499
3. superficie utile lorda (Slu): mq 1.216 - [it: mq/mq 0,10]
4. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 4.1. verde pubblico: mq 6.042
  - 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.
14. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
15. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*
16. 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 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.*

**Art.61. le aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P)**

61.1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città a prevalente destinazione produttiva (AT\_P) individuate dal presente Regolamento.

**co.61.1.1. area di trasformazione "MONTEVARCHI NORD" (AT\_P1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 27.106\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 7.233
3. superficie utile lorda (Slu): mq 18.896\*\*
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 8.719
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 6.728
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 4.280
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
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 di iniziativa pubblica legato al programma di sviluppo dell'area di confine con San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini.
12. obiettivi di progetto: Completamento dell'area produttiva interclusa fra i due insediamenti P.I.P. esistenti. Realizzazione di un'ampia area per il verde pubblico e di parcheggi di consistenti dimensioni nella parte centrale dell'intervento. Gli interventi dovranno tener conto della "valenza ambientale" del Canale Battagli.
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 146 mq corrispondente al canale Battagli. \*\*La superficie utile lorda deriva dalla capacità edificatoria assegnata dal Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.6 del 09.01:2004.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: Area interessata dal passaggio di elettrodotti ad alta tensione. Si dovranno, pertanto, rispettare le vigenti normative in materia di conduttori elettrici. E' prescritto il raggiungimento dell'obiettivo di qualità in merito all'induzione magnetica ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, secondo quanto specificato dalla legislazione vigente. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. 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: *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.61.1.2. area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT\_P11)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 8.815
2. superficie fondiaria (Sf): mq 6.618
3. superficie utile lorda (Slu): mq 3.085 - [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 -
- 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.197
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° 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.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento del margine a nord dell'area produttiva lungo via Leopardi. Completamento del sistema dei parcheggi.
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.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: Area interessata dal passaggio di elettrodotti ad alta tensione. Si dovranno, pertanto, rispettare le vigenti normative in materia di conduttori elettrici. E' prescritto il raggiungimento dell'obiettivo di qualità in merito all'induzione magnetica ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, secondo quanto specificato dalla legislazione vigente. 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: *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.61.1.3. area di trasformazione "VIA LEOPARDI" (AT\_P17)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 3.299
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.676
3. superficie utile lorda (Slu): mq 652\*
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 1.623
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° 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.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento del margine urbano verso il nuovo ospedale e realizzazione di parcheggi lungo la viabilità esistente. L'area destinata a parcheggi dovrà conservare un alto grado di permeabilità e, pertanto, dovranno essere utilizzate tecniche costruttive di ingegneria naturalistica.
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 utile lorda deriva dalla capacità edificatoria assegnata dal Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.6 del 09.01:2004
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: *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.61.1.4. area di trasformazione "VIA FERRARI" (AT\_P18)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.119\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 3.540
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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 1.665
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 261
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: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento del margine urbano e realizzazione di viabilità e parcheggi anche a servizio degli edifici esistenti. Realizzazione di una vasca volano che tenga conto delle necessità dell'area e dei due edifici esistenti contigui. Sistemazione del verde di arredo stradale con opere accessorie lungo via Ferrari. Gli interventi dovranno tener conto della "valenza ambientale" del Canale Battagli.
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 un'area che ha già espresso capacità edificatoria.
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.*

**co.61.1.5. area di trasformazione "VIA LEOPARDI 2" (AT\_P19)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 5.161
2. superficie fondiaria (Sf): mq 4.520
3. superficie utile lorda (Slu): mq 3.100\*
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 641
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° 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: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento del tessuto urbano verso via Leopardi. Realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Leopardi.
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 slu deriva dalla variante al Regolamento Urbanistico n.7 approvata con Del. C.C. n.101 del 24/10/2005.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. 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: *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.61.1.6. area di trasformazione "VIA MAJORANA" (AT\_P20)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 11.205\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 5.622
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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 1.339
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 -
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 particolareggiato di iniziativa pubblica
12. obiettivi di progetto: Completamento dell'area industriale interclusa fra i due insediamenti P.I.P. esistenti. Realizzazione della viabilità di collegamento tra via Pasteur e via F.lli Alinari. Le aree per la sosta e la sezione stradale dovranno ricalcare materiali e disegno a terra di quanto realizzato nell'area PIP adiacente. Gli interventi dovranno tener conto della "valenza ambientale" del Canale Battagli.
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 43 mq corrispondente al canale Battagli.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: Area interessata dal passaggio di elettrodotti ad alta tensione. Si dovranno, pertanto, rispettare le vigenti normative in materia di conduttori elettrici. E' prescritto il raggiungimento dell'obiettivo di qualità in merito all'induzione magnetica ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, secondo quanto specificato dalla legislazione vigente. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. 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 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.61.1.7. area di trasformazione "CASA ROTTA" (AT\_P10)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 21.856
2. superficie fondiaria (Sf): mq 9.773
3. superficie utile lorda (Slu): mq 7.650 - [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 3.830
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 4.243
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 4.010
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
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.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine a est dell'area P.I.P. esistente lungo la SR 69. Realizzazione di un tratto di strada necessaria per il collegamento con la viabilità di confine. Realizzazione di ampie fasce di verde pubblico e parcheggi.
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.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. 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: *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.61.1.9. area di trasformazione "VALDILAGO PATERESSO" (AT\_P4)

L'area di trasformazione dovrà concorrere alla realizzazione della cassa d'espansione, in misura pari a a 19,949%, 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 80.279
2. superficie fondiaria (Sf): mq 22.024
3. superficie utile lorda (Slu): mq 28.098 - [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 38.046
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 5.792
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 4.213
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 9.873
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 332
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
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano a nord di Levanella attraverso la realizzazione di un "viale alberato con parcheggi lungo strada". Realizzazione di ampie fasce di verde pubblico al fine di creare delle aree di "filtro" tra le parti a destinazione prevalentemente produttiva e le parti esistenti residenziali.
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.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 500 metri. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. 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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 della cassa stessa. Per quanto riguarda le aree ricadenti in*

pericolosità PAI P.I.3 e PAI P.I.4. viene richiesta l'approvazione da parte dell'Autorità di bacino dei progetti di sistemazione idraulica (artt. 6 e 7 delle NTA del PAI). Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $T_r=20$  anni: la realizzazione della strada in tale area è vincolata alla realizzazione e al collaudo della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 Assetto 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. Pertanto lo schema riportato nella tavola P6 è da ritenersi valido solo dopo il collaudo della cassa sopraccitata. 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.

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

**co.61.1.10. area di trasformazione "PADULETTE" (AT\_P6)**

L'area di trasformazione dovrà concorrere alla realizzazione della cassa d'espansione, in misura pari a a 10,051%, 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 43.515
2. superficie fondiaria (Sf): mq 15.982
3. superficie utile lorda (Slu): mq 15.230 - [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 14.084
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 1.212
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.798
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 10.439
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
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
12. obiettivi di progetto: Definizione del margine urbano a nord di Levanella attraverso la realizzazione di un "viale alberato con parcheggi lungo strada". Realizzazione di ampie fasce di verde pubblico al fine di creare delle aree di "filtro" tra le parti a destinazione prevalentemente produttiva e le parti esistenti residenziali.
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.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla rete di telecomunicazioni esistente dovrà prevedere la realizzazione di un tratto di circa 500 metri. L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. 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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 della cassa stessa. 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.*

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

**co.61.1.11. area di trasformazione "BURESTA" (AT\_P7)**

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 92.443
2. superficie fondiaria (Sf): mq 22.377
3. superficie utile lorda (Slu): mq 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 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
12. obiettivi di progetto: Completamento del margine a est del nucleo urbano di Levanella. Completamento e consolidamento del margine lungo la ex s.s.69 del nucleo urbano di Levanella. Realizzazione del prolungamento della via di Becorpi. Realizzazione di un nuovo sistema della viabilità creando una alternativa alla SR69 che consenta di servire l'area produttiva e ne stabilisca il limite fisico rispetto all'abitato di Becorpi. Realizzazione di un'area per il parcheggio pubblico lungo via di Becorpi. Realizzazione di aree per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti produttivi. Realizzazione di ampie fasce di verde pubblico e parcheggi al fine di creare delle aree di "filtro" tra le parti a destinazione prevalentemente produttiva e le parti esistenti residenziali.
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.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Realizzazione di un tratto della nuova dorsale di adduzione dell'acquedotto che dal potabilizzatore posto in località le Case Romole si sviluppa fino al confine con il Comune di Bucine. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. 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: *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.61.1.12. area di trasformazione "DEPOSITO" (AT\_P9)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 44.482\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 29.758
3. superficie utile lorda (Slu): mq -
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 4.973
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 5.121
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 560
8. numero di piani (Np): n° 2
9. altezza massima (Hmax): mt 8
10. destinazioni d'uso: di servizio.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Obiettivo principale la realizzazione di un centro per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati per l'area del Valdarno Superiore. Realizzazione di un tratto del tracciato viario che si sviluppa a sud e parallelamente alla SR69. Realizzazione di un'ampia area per parcheggi pubblici lungo la SR69 e parte della rotatoria di innesto. Realizzazione di un'area per la sosta di mezzi pesanti in corrispondenza del raccordo della ferrovia. Verifica degli effetti prodotti dal nuovo insediamento sull'ambiente, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria e rumore, rete viaria e dotazione di parcheggi pubblici, nonché la descrizione delle misure di mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente, costruito e non, condizionando l'intervento alla loro contestuale realizzazione prevedendo la realizzazione di una fascia alberata circostante il lotto, costituita da specie tipiche locali di alto fusto, che assuma il ruolo di schermo visivo.
13. note: Trattandosi di opera di urbanizzazione secondaria, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che contempli la disciplina sulla destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dal presente Regolamento per le attrezzature di servizio. \*La superficie territoriale è comprensiva di 4.070 mq corrispondente al tracciato della ferrovia.
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.61.1.13. area di trasformazione "LEVANELLA SCAMBIO" (AT\_P14)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 18.370
2. superficie fondiaria (Sf): mq 8.175
3. superficie utile lorda (Slu): mq 6.430 - [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 -
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 3.114
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 5.903
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 1.178
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: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento e consolidamento del margine lungo la s.s.69 del nucleo urbano di Levanella. Realizzazione di una rotatoria tra via Levanella Scambio e l'incrocio con via Berlinguer. Realizzazione di ampie aree per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti produttivi.
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.
14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. 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: *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.61.1.14. area di trasformazione "IPI PRADA" (AT\_P21)**

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

**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.*

**Art.62. le aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S)**

62.1. Di seguito sono riportate le schede norma relative alle aree di trasformazione della città prevalentemente destinate alla realizzazione di servizi (AT\_S) individuate dal presente Regolamento.

**co.62.1.1. area di trasformazione "LA GINESTRA" (AT\_S1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 10.482
2. superficie utile lorda (Slu): mq 400\*
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è il restauro del complesso architettonico della Ginestra riqualificando, attraverso la realizzazione di attrezzature pubbliche, un luogo di notevole interesse storico per la città.
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: *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.*
7. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*
8. 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 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.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.
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. 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.*
8. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.62.1.3. area di trasformazione "PALAZZO DEL PODESTA" (AT\_S8)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 439
2. superficie utile lorda (Slu): mq 380\*
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è il restauro dell'edificio, che costituisce un elemento identificativo della comunità, nonché la realizzazione di tutti gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.
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: *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.*
8. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

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

**co.62.1.5. area di trasformazione "CARNEVALE DI MONTEVARCHI" (AT\_S14)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 604
2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è la realizzazione di un area per servizi di interesse comune da destinare esclusivamente ad attrezzature per il ricovero e la realizzazione dei carri del carnevale di Montevarchi.
4. note: -
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
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: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**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.
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
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: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

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

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

**co.62.1.9. area di trasformazione "VILLAGGIO ATER" (AT\_S18)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 3.395

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello della demolizione degli edifici esistenti e del trasferimento della capacità edificatoria derivante dalla demolizione nelle schede norma individuate dal presente Regolamento dove è consentito l'incremento della capacità edificatoria così come disciplinato all'art.59 del presente Regolamento. La capacità edificatoria trasferibile è quella rilevabile negli elaborati di progetto allegati all'Autorizzazione edilizia n.2244 del 16.02.1957.

4. note: -

5. fattibilità geomorfologica: *L'intervento è subordinato alla preliminare messa in sicurezza del versante in loc. Ginestra che presenta forme di dissesto dovute a fenomeni franosi come da progetto preliminare approvato con Del. G.C. n.173 del 29.07.2010. Si prescrive, per la fase di progettazione esecutiva della messa in sicurezza del versante, una campagna di indagini geognostiche finalizzata alla determinazione dei parametri di resistenza al taglio (residui ed efficaci) da utilizzare per le verifiche di stabilità, utilizzando le stesse coordinate geografiche per la determinazione dell'azione sismica tra progetto e relazione geologica. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.F.4 sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.10 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: *L'intervento è subordinato alla preliminare messa in sicurezza del versante in loc. Ginestra che presenta forme di dissesto dovute a fenomeni franosi come da progetto preliminare approvato con Del. G.C. n.173 del 29.07.2010. Si prescrive, per la fase di progettazione esecutiva della messa in sicurezza del versante, una campagna di indagini geognostiche finalizzata alla determinazione dei parametri di resistenza al taglio (residui ed efficaci) da utilizzare per le verifiche di stabilità, utilizzando le stesse coordinate geografiche per la determinazione dell'azione sismica tra progetto e relazione geologica.*

**co.62.1.10. area di trasformazione "NUOVA AUTOSTAZIONE" (AT\_S19)**

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 21.647

2. superficie utile lorda (Slu): mq 161\* + 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. L'area cui è stata assegnata capacità edificatoria è: 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. 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.

6. 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 le aree ricadenti in pericolosità PAI P.F.3 sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.11 delle NTA del P.A.I.*

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. Prescrizione relativa alle esondazioni dovute al borro del Giglio: la quota di sicurezza nelle aree in classe FI4 avrà almeno un valore pari a 148.85 (livello Giglio corrispondente a un evento con  $T_r=200$  anni e  $T_{p,critico}$ )  $+0.7=149.55$  m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate  $>3:2$ , che non interferisca con i livelli di falda. Il progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.*

8. 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.*

**co.62.1.11. area di trasformazione "NUOVO PLESSO SCOLASTICO STELLO" (AT\_S20)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 18.154

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di creare un nuovo polo scolastico per l'unificazione degli istituti di istruzione superiore.

4. note: Il nuovo polo scolastico non dovrà interferire con il vincolo cimiteriale.

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

6. 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. Prescrizione relativa alle esondazioni dovute al borro del Giglio: la quota di sicurezza nell'area in classe FI4 avrà almeno un valore pari a 146.06 (livello corrispondente a un evento con  $T_r=200$  anni e  $T_{p\text{critico}}$ )  $+0.7=146.76$  m s.l.m. Tutto il volume sottratto all'esondazione andrà recuperato nel comparto, effettuando uno scavo con morfologia delle scarpate  $>3:2$ , che non interferisca con i livelli di falda. Il progetto di recupero di tali volumi dovrà essere approvato, ove previsto dalla normativa vigente, dagli enti competenti.*

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 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.*

**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: 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.
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
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: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.62.1.13. area di trasformazione "SFERISTERIO" (AT\_S24)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 779

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello realizzare uno spazio polivalente di sostegno alle attività all'aperto. E' previsto il recupero delle mura medievali, la realizzazione di una passerella pedonale sul Borro della Dogana e la sistemazione dell'attuale via Trento - via Mochi con la localizzazione di parcheggi in linea.

4. note: -

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

6. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casce di espansione sul borro della Dogana\*** (CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa. 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 dell'intervento in ambito A1 del borro della Dogana in quanto si soddisfano le seguenti condizioni: l'intervento non è diversamente localizzabile; 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 previste poiché sono localizzate in area interessata, anche se marginalmente, da esondazioni con  $Tr=200$  anni e possono quindi costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione, sono condizionate al collaudo del sistema di casce di espansione sul borro della Dogana*

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

**\* casce di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

Aspetti geomorfologici: *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: *Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casce di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti,*

con quota di fondazione posta a 170.0 m s.l.m. e coronamento a quota 184.9 m s.l.m. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 150.80 m s.l.m. Si prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia sfiorante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni BxH=2x1.2 m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

**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.
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 alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casce di espansione sul borro della Dogana**\*(CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa.*
8. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**\* casce di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

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: *Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casce di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti, con quota di fondazione posta a 170.0 m s.l.m. e coronamento a quota 184.9 m s.l.m. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 150.80 m s.l.m. Si prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia*

sforante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni BxH=2x1.2 m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

**co.62.1.15. area di trasformazione "VIA SOLDANI" (AT\_S27)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 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 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.

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

6. 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. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $Tr=20$  anni: non è permessa l'edificazione, sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura. In tutti gli altri casi, le porzioni delle previsioni che ricadono all'interno del perimetro delle aree allagabili con  $Tr \leq 20$  anni sono vincolate a verde non attrezzato. Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della **cassa d'espansione sul borro di Spedaluzzo\*** (CE-SP1). 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 della cassa stessa. L'intervento non dovrà modificare negativamente l'assetto idraulico complessivo dell'area. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.4.e PAI P.I.3 sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.6 e 7 delle NTA del P.A.I. Non si esprime la fattibilità sulle aree che risultano già realizzate.*

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

**\* cassa d'espansione sul borro di Spedaluzzo (CE-SP1)**

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: Il rischio idraulico indotto dal borro dello Spedaluzzo è localizzato in tre aree comprese tra la SP\_PS\_027 e la SP\_PS\_010, tra viale Luigi Cadorna, via dell'Oleandro e la S.P. Valdarno-Casentinese (n°59) e nei pressi delle sezioni SP\_PS\_44 (solo sx idraulica) e SP\_PS\_36 (dx e sx idraulica). Queste ultime due aree sono interessate da volumi e battenti molto modesti esclusivamente nell'evento con  $Tr=200$  anni. Per ovviare alle problematiche di rischio si prevede la realizzazione di una cassa di espansione a monte del tratto a rischio, potenziando la volumetria di invaso del sedimentatore posto nei pressi di via dell'Ossaia (opere di difesa attiva). Il progetto prevede la realizzazione di una cassa d'espansione localizzata in destra idraulica immediatamente a monte del ponte di via dell'Ossaia. La cassa prevista copre una superficie di circa 12.000 mq, con una quota di fondo pari a 144.7 m s.l.m.. La connessione tra il borro e l'invaso sarà realizzata tramite uno sfioratore laterale per la laminazione delle portate a quota 145.70 m s.l.m. (lunghezza circa 55 m) e un culvert di diametro diametro 400 posto alla quota di fondo della cassa per lo svuotamento della stessa dopo l'evento di piena. La cassa, con la portata corrispondente a  $Tr = 200$  anni, invasa circa 20.000 mc d'acqua con massimo invaso pari a 145.76 m s.l.m.; il picco di piena viene laminato quasi del 50%, poiché la portata a valle passa da 12.9 mc/s a 6.6 mc/s ca. Questa riduzione di portata permette la messa in sicurezza delle tre aree inondabili individuate tra le sezioni SP\_PS\_027 e SP\_PS\_010 e delle aree limitrofe alle sezioni SP\_PS\_44 e SP\_PS\_36.

Aspetti sismici: 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.*

**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.*

**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 44.535
2. superficie utile lorda (Slu): mq vedi co.57.12. del presente Regolamento\*
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è la razionalizzazione dei complessi scolastici di Levane, la realizzazione di una nuova palestra e la sistemazione a parco attrezzato di un'area che, oltre ad assumere un ruolo di collegamento fra tutti gli edifici scolastici della frazione, determini una "fascia di rispetto" tra il nucleo storico di Levane Alta e i tessuti urbani del fondovalle.
5. note: \*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: *Per quanto riguarda le aree ricadenti in FG4 dovranno essere destinate a verde pubblico non attrezzato. 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. Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
7. fattibilità idraulica: *Nell'area di intervento sussiste una piccola area a nord in cui l'Autorità di bacino del fiume Arno, individua un'area a pericolosità idraulica P.I.3 (esondazioni con  $Tr=100$  anni oppure con  $Tr=30$  anni e battente inferiore ai 30 cm). Tale area non è stata analizzata nello specifico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e pertanto, in sede di Regolamento Urbanistico, ne è stata attribuita la fattibilità sulla base delle risultanze dell'AdB (F14). Poiché però tale area risulta perimetrata su base storico-inventariale, si prescrive in fase di redazione dei progetti di eseguire uno specifico studio idrologico-idraulico sui fossetti limitrofi all'area di intervento. In caso di edificazione o realizzazione di qualsiasi manufatto saranno da predisporre progetti di sistemazione idraulica per la messa in sicurezza dagli eventi con  $Tr=200$  anni. Nel caso in cui non sia effettuato alcun studio idraulico, l'area è vincolata a verde pubblico non attrezzato. Devono essere seguite le norme dell'art 7 delle NTA del P.A.I. Per la restante porzione dell'area di intervento che ricade in classe di fattibilità FI2 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.*
8. 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) 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  $V_{sh}$  relative al litotipo presente e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.*

**co.62.1.18. area di trasformazione "CANTIERE COMUNALE" (AT\_S9)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 7.821

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è il trasferimento del cantiere comunale in un'area di margine del tessuto urbano idonea ad accogliere tale funzione. Nell'area adiacente al torrente Caposelvi è consentita la localizzazione di depositi all'aperto, purché non venga alterato in modo permanente lo stato dei luoghi.

4. note: -

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

6. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla realizzazione e al collaudo degli argini della SRT 69. Problematica 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. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3, devono essere rispettate le prescrizioni riportate nell'art. 6 delle NTA del PAI.*

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

**co.62.1.19. area di trasformazione "RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI LEVANE" (AT\_S21)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 30.851
2. superficie utile lorda (Slu): mq vedi co.57.12. del presente Regolamento\*
3. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
4. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di restituire vivibilità alla piazza e al borgo lineare storico della frazione di Levane. L'obiettivo potrà essere raggiunto mediante la trasformazione di una parte delle aree per attrezzature, poste nei pressi dello stadio (via Siena), in un'area a destinazione residenziale, così come rappresentato nella scheda norma e alla contestuale realizzazione delle seguenti operazioni:
  - trasferimento della capacità edificatoria, esito della demolizione di un edificio produttivo dismesso posto alle spalle del centro storico in via Quattordici Luglio, nell'area individuata di via Siena, destinando l'area lasciata libera dalla demolizione a parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali e dei residenti;
  - trasferimento della capacità edificatoria, esito della demolizione di due edifici esistenti in via Leona, nell'area individuata di via Siena, destinando l'area lasciata libera dalla demolizione a strada al fine di creare un adeguato flusso di traffico di margine.
5. note: \*La capacità edificatoria assegnata potrà essere utilizzata anche in altre 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.*
8. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.62.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AT\_S23)**

U.T.O.E. - LEVANE

1. superficie territoriale (St): mq 1.207
2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di realizzare un'ampia area da destinare a parcheggi pubblici a servizio dei residenti della zona e del complesso scolastico (vedi Del.C.C.n.83 del 25.07.2007 e Del.C.C.n.118 del 14.11.2007).
4. note: La capacità edificatoria esito della 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.
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
6. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*
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 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.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.*

**co.62.1.21. area di trasformazione "ATTREZZATURE SPORTIVE LEVANELLA" (AT\_S3)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 25.286

2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato

3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è dotare la frazione di Levanella di una consistente area per attrezzature per lo sport e il tempo libero, in modo da garantire una sufficiente dotazione di servizi, a fronte delle consistenti previsioni di sviluppo residenziali e produttive, realizzando le seguenti strutture: campo da calcio, pista ciclabile pista per il podismo e fabbricato da adibirsi a spogliatoio ed a deposito materiali sportivi.

4. note: -

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

6. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione della cassa di espansione sul borro di Valdilago. 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 della cassa stessa. 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 secondo le norme dell'art.7 delle NTA del PAI . Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $Tr=20$  anni: non è permessa l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato. 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. 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.*

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

**co.62.1.23. area di trasformazione "STRADA COMUNALE DI RENDOLA" (AT\_S25)**

U.T.O.E. - RENDOLA

1. superficie territoriale (St): mq 4.490
2. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
3. obiettivi di progetto: L'obiettivo principale è quello di migliorare la percorribilità carrabile di via di Rendola nei pressi della "Fattoria di Rendola" mediante la realizzazione di un tratto di strada con raggio di curvatura più ampio di quello esistente. Tale infrastruttura dovrà prevedere opere di finitura che tengano conto del valore ambientale e paesaggistico dei luoghi. E' prevista, inoltre, la cessione di un'area, da destinare a parcheggio, di servizio alla scuola materna di Rendola.
4. note: -
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
6. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.*
7. 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.*

**Art.63. le aree di trasformazione sottoposte a recupero (AR)**

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

**co.63.1.1. area di trasformazione "EX CIR" (AR1)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 18.350\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 5.892
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 7.319
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 436
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 7.1. strada: mq 787
- 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
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: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Riqualficazione dell'intera area attraverso interventi di demolizione delle superfetazioni e/o degli edifici che non presentano caratteri di pregio architettonico e interventi di risanamento conservativo su quella parte connotata, invece, da edifici che presentato interessanti qualità tipo-morfologiche. Realizzazione di ampi spazi destinati a piazze pedonali pubbliche con la localizzazione dei parcheggi, sia pubblici che privati, nel sottosuolo. Realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento tra via Burzagli e via Mascagni.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 3.916 mq corrispondente agli edifici sottoposti a recupero.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.63.1.2. area di trasformazione "VIA FONTE MOSCHETTA" (AR2)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.088
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.110
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 553
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 425
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° ad esaurimento Sluv
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: Completamento della riqualificazione dell'area avviata con l'intervento di cui al piano attuativo approvato con Del.C.C.n.48 del 21 Aprile 2006.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.63.1.3. area di trasformazione "ENEL" (AR6)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.961\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 710
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 1.161
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° ad esaurimento Sluv
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: Realizzazione di una piazza alberata tra via Fonte Moschetta, via Palloni e piazza XX settembre.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 90 mq corrispondente all'edificio sottoposto a recupero.
14. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casce di espansione sul borro della Dogana\*** (CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**\* casce di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

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: *Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casce di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti,*

con quota di fondazione posta a 170.0 m slm e coronamento a quota 184.9 m slm. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 150.80 m s.l.m. Si prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia sfiorante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni BxH=2x1.2 m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

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

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 8.269
2. superficie fondiaria (Sf): mq 2.697
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 1.762
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 1.806
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 496
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 1.508
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
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: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Riqualficazione dell'intera area attraverso l'intervento di demolizione delle strutture presenti. Realizzazione di un'area di verde pubblico come inizio del percorso ciclo-pedonale che si dispiega lungo il torrente Dogana.
13. note: -
  - 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.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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. 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.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.63.1.5. area di trasformazione "VIA BURZAGLI 1" (AR14)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 6.364\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 591
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 1.398
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.596
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 710
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
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: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Riqualficazione dell'intera area attraverso interventi di demolizione delle superfetazioni e interventi di risanamento conservativo sugli edifici che presentato caratteri di pregio storico - architettonico. Realizzazione di spazi destinati a percorsi pedonali pubblici. Realizzazione di ampie aree di parcheggi pubblici anche a servizio dell'edificato esistente. Realizzazione di un sistema viabilità-piazza di collegamento tra via Burzagli, via Verdi, viale Diaz e lo spazio destinato a parcheggi posto nei pressi della stazione dei Carabinieri.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 1.069 mq corrispondente agli edifici sottoposti a recupero.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.63.1.6. area di trasformazione "HOTEL DELTA" (AR18)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 5.002\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq -
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 588
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 1.232
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 181
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° rialzamento di un piano
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: Realizzazione di un'ampia piazza pavimentata corredata di parcheggi e verde di arredo stradale.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 3.001 mq corrispondente all'edificio esistente ed al suo resede di pertinenza.
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.63.1.7. area di trasformazione "VIALE DIAZ" (AR21)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.381\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.743
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq Sluv + 250\*\*
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 -
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° 2
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: Garantire l'ampliamento dell'attività esistente.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 638 mq corrispondente all'edificio sottoposto a recupero.  
\*\*L'incremento della slu+ deriva dall'acquisizione attraverso asta pubblica indetta dal Comune di Montevarchi in data 12/12/2004 (vedi Del.C.C.n.46 del 26/05/2005). Tale capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Montevarchi.
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.63.1.8. area di trasformazione "EX CINEMA POLITEAMA" (AR22)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.102\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq -
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 252
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° ad esaurimento Sluv
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: Recupero di un edificio non più utilizzato e riqualificazione dell'area attraverso la cessione degli spazi aperti al fine di ricongiungerli con quelli appartenenti alla scheda norma "SFERISTERIO" (AT\_S24).
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 850 mq corrispondente all'edificio sottoposto a recupero.
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: *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. Prescrizione relativa alla fascia interessata da esondazione per  $Tr=20$  anni: non è consentita l'edificazione, l'area è vincolata a verde non attrezzato. Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: nelle aree esterne alla fascia con  $Tr=20$  anni verranno rilasciate abitabilità e agibilità solo dopo il collaudo delle casse di espansione previste sul borro della Dogana. Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casse di espansione sul borro della Dogana\*** (CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa. E' stata verificata, ai sensi dell'art. 36 del P.I.T. della Regione Toscana, l'ammissibilità dell'intervento in ambito A1 del borro della Dogana in quanto si soddisfano le seguenti condizioni: l'intervento non è diversamente localizzabile; 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 previste poiché sono localizzate in area interessata, anche se marginalmente, da esondazioni con  $T_r=200$  anni e possono quindi costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione, sono condizionate al collaudo del sistema di casse di espansione sul borro della Dogana.

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

**\* casse di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

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: Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casse di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti, con quota di fondazione posta a 170.0 m s.l.m. e coronamento a quota 184.9 m s.l.m. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 150.80 m s.l.m. Si prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia sfiorante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni  $B \times H = 2 \times 1.2$  m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

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

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.020\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq -
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 885
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° ad esaurimento Sluv
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: Riquilificazione dell'area e dell'edificio di notevole pregio storico-architettonico attraverso il recupero del corpo di fabbrica posto lungo la ferrovie, la demolizione delle costruzioni incongrue ed il loro trasferimento nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. Realizzazione di un ampio spazio pubblico pedonale a servizio di un'area priva di infrastrutture adeguate.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 1.135 mq agli edifici sottoposti a recupero ed il relativo resede di pertinenza.
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: *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.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.63.1.10. area di trasformazione "VIA BELLINI" (AR26)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 1.189
2. superficie fondiaria (Sf): mq 947
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 -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 97
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 145
  - 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: Completamento dell'isolato attraverso la demolizione e la ricostruzione delle volumetrie esistenti e contestuale dismissione del distributore carburanti. Realizzazione di una fascia di parcheggi lungo via Mascagni.
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: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.63.1.11. area di trasformazione "TRE CASE" (AR27)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 12.367\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 1.897
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 2.914
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.493
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 4.237
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 1.317
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
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: Realizzazione della rotonda e del nuovo sottopasso in località Tre Case al fine di completare il collegamento tra via Pacinotti, via Marconi e via Galvani. Realizzazione di nuovi spazi pubblici (parcheggi e verde attrezzato) a servizio dei nuovi insediamenti e di una zona priva di infrastrutture adeguate.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 509 mq corrispondente agli edifici sottoposti a recupero ed alla ferrovia. \*\* L'intervento è condizionato alla redazione di uno studio di fattibilità che dovrà evidenziare il rapporto costi-benefici complessivi trattandosi di un'area in cui è presente un terreno di proprietà dell'Amministrazione comunale.
14. infrastrutture a rete: L'allacciamento alla dorsale principale della rete dell'acquedotto esistente dovrà essere realizzato con tubazioni minime DN150. Per lo smaltimento delle acque meteoriche è necessaria la sistemazione funzionale dell'opera di attraversamento della SR69. L'allacciamento alla rete di gas metano dovrà essere realizzato in media pressione e conseguentemente dovrà essere installata una cabina di trasformazione per la distribuzione. A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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: *Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei piani complessivi 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), 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.*

**co.63.1.12. area di trasformazione "IL COLOMBO" (AR28)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 5.725

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

3.1. verde pubblico: mq 2.045

3.2. piazza pavimentata: mq 1.950

4. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 1.440

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

5.1. strada: mq 290

5.2. verde di arredo stradale: mq -

6. modalità di attuazione: L'area di trasformazione dovrà essere attuata contestualmente al Sub Comparto A della scheda norma "PODERE FOSSATO" (AT\_R2). Nella presente area di trasformazione fino all'attuazione del Sub Comparto A valgono le norme del Piano di recupero "complesso ex Fornaci Gragnoli" fino alla sua scadenza.

7. obiettivi di progetto: Riduzione del carico urbanistico dell'area di recupero in fase di attuazione (Piano di Recupero "Complesso Ex Fornaci Gragnoli in località Ginestra" approvato con Del.C.C.n.44 del 26.05.2001) attraverso il trasferimento di quota parte delle volumetrie preesistenti. Realizzazione dell'ampliamento degli spazi pubblici esistenti (verde, piazza e parcheggi).

8. note: La capacità edificatoria da trasferire nel Sub Comparto A della scheda norma "PODERE FOSSATO" (AT\_R2) dovrà essere determinata tenendo conto della destinazione d'uso originaria dei manufatti oggetto della demolizione.

9. 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*

10. 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*

11. 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) 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.*

**co.63.1.14. area di trasformazione "VIA CILEMBRINI" (AR32)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 4.319\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq -
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
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 2.290
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 716
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
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: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Riqualificazione dell'intera area attraverso la realizzazione di spazi pubblici che compensino al fabbisogno pregresso della zona.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 1.313 mq agli edifici sottoposti a recupero ed il relativo resede di pertinenza.
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.63.1.15. area di trasformazione "TEATRO IMPERO" (AR33)**

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 2.268
2. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
- 3.1. verde pubblico: mq -
- 3.2. piazza pavimentata: mq 1.100
4. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq -
5. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
- 5.1. strada: mq -
- 5.2. verde di arredo stradale: mq -
6. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.
7. obiettivi di progetto: Recupero del Teatro Impero alla città e realizzazione di un percorso che metta in collegamento via Pascoli con viale Diaz e di uno spazio pubblico di "rispetto" dello stesso.
8. note: La capacità edificatoria dell'immobile "Cinema Teatro Impero" dovrà essere trasferita nel Sub Comparto B della scheda norma "LE CASE ROMOLE" (AT\_R8) così come disciplinato dalla stessa area di trasformazione seguendone le fasi di attuazione. La capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici esistenti (Sluv) dovrà essere utilizzata nelle schede norma individuate con le modalità della perequazione urbanistica di cui all'art.59 del presente Regolamento. I due interventi possono essere tenuti separati.
9. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
10. fattibilità idraulica: *Prescrizione relativa alla risoluzione della condizione di rischio idraulico: l'intervento è condizionato alla preventiva o contestuale realizzazione delle **casce di espansione sul borro della Dogana\*** (CE-CA1 – CE-SA1). 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 della cassa stessa.*
11. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**\* casce di espansione sul Borro della Dogana (CE-CA1 – CE-SA1)**

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: *Gli interventi sul torrente Dogana comprendono la realizzazione di due casce di espansione, denominate Scrafana (sul borro della Vigna, affluente del borro della Sabina) e Pestello (alla confluenza tra il borro del Caspri e il borro della Sabina). Cassa Scrafana: tale cassa in linea suscettibile dei necessari approfondimenti nelle future fasi di progettazione che ne dovranno attestare anche la fattibilità in senso geologico-geotecnico, dovrà contenere un volume massimo d'invaso pari a circa 260 000 mc e sarà dotata di uno sbarramento in materiali sciolti, con quota di fondazione posta a 170.0 m s.l.m. e coronamento a quota 184.9 m s.l.m. Lo scarico di fondo, munito di idonei dispositivi di grigliatura grossolana a monte, dovrà avere una luce libera a sezione quadrata di lato 80 cm. Ovviamente dovrà essere previsto anche uno scarico di superficie dimensionato almeno per piene cinquecentennali. Cassa Pestello: è localizzata alla confluenza tra il borro della Sabina e il borro del Caspri. L'estensione stimata della cassa è*

di circa 30000 mq. Il livello massimo in cassa è stabilito in 151.80 m s.l.m. con arginature poste a 150.80 m s.l.m. Si prevede anche la demolizione del ponte esistente in corrispondenza della sezione 150.50 (Borro Caspri), e la realizzazione di un nuovo ponte a quote di sicurezza in corrispondenza della sezione 149.25 (Borro Caspri). Nell'ambito di tale progetto saranno risagomate le sezioni idrauliche del borro del Caspri dalla 153 fino alla confluenza con il borro della Sabina, attraverso una sezione tipo larga 9 con sponde 3:2. Le sezioni in corrispondenza della soglia sfiorante sono larghe 10 m con pendenza delle sponde 1:1 e protezione in scogliera in dx e in sx; lo sfioratore è rappresentato dalla R.S. 149.55 ed ha le seguenti caratteristiche: lunghezza 40 m, quota di sfioro 150.4 m s.l.m. E' stato inserito uno scarico di fondo della cassa di dimensioni BxH=2x1.2 m dotato anche di scarico di troppo pieno a quota 151.40. m s.l.m.

Aspetti sismici: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

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

[N.B.: comma sottoposto a nuova adozione \(Variante n.1 alla Variante al RU - Adozione Del.C.C.n.63 del 30.09.2010\)](#)

**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.*

**co.63.1.16. area di trasformazione "VIA MARCONI 2" (AR13)**

U.T.O.E. - LEVANELLA

1. superficie territoriale (St): mq 7.152
2. superficie fondiaria (Sf): mq 2.419
3. superficie utile lorda (Slu): mq a pari Sluv
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 699
  - 5.2. piazza pavimentata: mq 767
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 815
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
  - 7.1. strada: mq 2.225
  - 7.2. verde di arredo stradale: mq 227
8. numero di piani (Np): n° ad esaurimento Sluv
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: piano attuativo
12. obiettivi di progetto: Riqualficazione dell'intera area attraverso l'intervento di demolizione delle strutture presenti e la definizione di un corretto rapporto tra spazi privati e spazi pubblici, quest'ultimi da localizzare nella parte prospiciente via Marconi.
13. note: -
14. infrastrutture a rete: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
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.63.1.17. area di trasformazione "RENDOLA" (AR15)**

U.T.O.E. - RENDOLA

1. superficie territoriale (St): mq 2.061\*
2. superficie fondiaria (Sf): mq 787
3. superficie utile lorda (Slu): mq Sluv + 30\*\*
4. superficie utile lorda incrementata (Slu +): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
  - 5.1. verde pubblico: mq 962
  - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 225
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° ad esaurimento Sluv
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: Consolidamento del margine del centro storico della frazione tramite il recupero di un'area degradata. Realizzazione di uno spazio per verde pubblico attrezzato e per parcheggi lungo la strada comunale.
13. note: \*La superficie territoriale è comprensiva di 87 mq corrispondente all'edificio sottoposto a recupero. \*\*La capacità edificatoria è parte del dimensionamento dell'U.T.O.E. di Rendola.
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.*
17. fattibilità sismica: *Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.*

**co.63.1.18. area di trasformazione "LA VIGNA" (AR12)**

**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. - AREE AGRICOLE DI PIANURA

1. superficie territoriale (St): mq 10.860
2. modalità di attuazione: piano attuativo
3. obiettivi di progetto: Obiettivo principale è la riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata. Tale obiettivo dovrà essere raggiunto attraverso: il risanamento con eventuale bonifica dell'area e il ridimensionamento attraverso il trasferimento della capacità edificatoria così come disciplinato dal co.57.9.3. del presente Regolamento. Per la disciplina delle destinazioni d'uso sia veda il co.57.6.3. del presente Regolamento.
4. note: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
6. 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.*
7. fattibilità sismica: *Non definita.*

**co.63.1.19. area di trasformazione "CASA NUOVA D'AMBRA" (AR31)**

**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. - AREE AGRICOLE DI PIANURA

1. superficie territoriale (St): mq 15.130
2. modalità di attuazione: piano attuativo
3. obiettivi di progetto: Obiettivo principale è la riqualificazione di un'area fortemente degradata. Tale obiettivo dovrà essere raggiunto attraverso: il miglioramento dell'accessibilità all'area, il suo risanamento con eventuale bonifica e il ridimensionamento attraverso il trasferimento della capacità edificatoria così come disciplinato dal co.57.9.3. del presente Regolamento. Nell'area sono presenti edifici colonici che dovranno essere sottoposti a interventi di Restauro e/o Risanamento conservativo. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si veda il co.57.6.3. del presente Regolamento.
4. note: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.
5. fattibilità geomorfologica: *Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.*
6. fattibilità idraulica: *Non sono previsti interventi di sistemazione attiva sul torrente Ambra, a supporto di tale intervento. La quota di sicurezza idraulica è  $149.40+0.70=150.10$  m s.l.m. I volumi sottratti all'esondazione andranno recuperati all'interno del comparto attraverso scavo con pendenza delle scarpate >3:2 e non interferenti con la falda. Il progetto con il calcolo dei volumi di recupero andrà sottoposto al parere degli enti competenti.*
7. fattibilità sismica: *Non definita.*

**co.63.1.20. area di trasformazione "VIA DELLA COSTA" (AR11)\***

*\*L'estratto cartografico della fattibilità dell'intervento è riportato all'interno della relazione geologica.*

**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. - AREE AGRICOLE DI COLLINA

1. superficie territoriale (St): mq 33.443

2. modalità di attuazione: piano attuativo

3. obiettivi di progetto: Obiettivo principale è la riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata. Tale obiettivo dovrà essere raggiunto attraverso: il miglioramento sensibile dell'accessibilità all'area, il suo risanamento con eventuale bonifica, l'abbattimento drastico (non inferiore al 50%) della capacità edificatoria e il ridimensionamento attraverso il trasferimento della parte rimanente così come disciplinato dal co.57.9.3. del presente Regolamento. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si veda il co.57.6.3. del presente Regolamento.

4. note: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

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

6. fattibilità idraulica: *Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. 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. Per quanto riguarda le aree ricadenti in pericolosità PAI P.I.3. sono da rispettare le norme previste all'art.6 della NTA del P.A.I.*

7. fattibilità sismica: *Non definita.*

**co.63.1.21. area di trasformazione "LA VILLA II" (AR30)**

**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 e a controllo obbligatorio ai dell'art.62 della L.R. 1/2005.**

U.T.O.E. - AREE AGRICOLE DI COLLINA

1. superficie territoriale (St): mq 30.869

2. modalità di attuazione: piano attuativo

3. obiettivi di progetto: Obiettivo principale è la riqualificazione di un'area produttiva incongrua fortemente degradata. Tale obiettivo dovrà essere raggiunto attraverso: il miglioramento sensibile dell'accessibilità all'area, il suo risanamento con eventuale bonifica e il ridimensionamento attraverso il trasferimento della capacità edificatoria così come disciplinato dal co.57.9.3. del presente Regolamento. Nell'area è presente un edificio colonico di impianto leopoldino che dovrà essere sottoposto a Restauro e/o Risanamento conservativo. Per la disciplina delle destinazioni d'uso si veda il co.57.6.3. del presente Regolamento.

4. note: A servizio dell'area di trasformazione potrà essere realizzato un solo pozzo di emungimento.

5. fattibilità geomorfologica: *Per quanto riguarda le aree ricadenti in FG4 l'intervento non è attuabile. L'area deve essere destinata a verde privato non attrezzato. Qualora si intenda variare la destinazione d'uso questa è consentita previa predisposizione di indagini geognostiche e geofisiche, la messa in opera di opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia di dissesto e la conseguente redazione di uno specifico progetto di messa in sicurezza con acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile ai sensi del D.P.G.R. 26/R/2007. 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.*

6. 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.*

7. fattibilità sismica: *Non definita.*

