

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

	Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento Urbanistico
art. 1	Contenuti del Regolamento Urbanistico
art. 2	Articolazioni del Regolamento Urbanistico

	Capo II - Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
art. 3	Aree "TR" / Trasformazione degli assetti insediativi
art. 4	Aree "RQ" / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
art. 5	Aree "CP" / Edificazione di completamento

	Capo III - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Regolamento Urbanistico
art. 6	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
art. 7	Piani e programmi di settore di competenza comunale

	Capo IV - Valutazione e monitoraggio degli effetti
art. 8	Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni
art. 9	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni
art. 10	Monitoraggio degli effetti

	Capo V - Disposizioni relative agli assetti insediativi
art. 11	Parametri urbanistici ed edilizi
art. 12	Tolleranze di costruzione
art. 13	Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
art. 14	Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
art. 15	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche
art. 16	Distanze minime tra fabbricati
art. 17	Distanze minime dei fabbricati dai confini
art. 18	Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici

CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Esso contiene:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di orari, e la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme.

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

2. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;

- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
- le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
- le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
- gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.

3. Con riferimento alla lettera b) del precedente punto 1, sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" - elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico - le seguenti previsioni:

- le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 punto 6;
- le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 punto 6;
- le "Aree CP / edificazione di completamento" di cui all'art. 5 punto 1;
- le aree per sedi stradali 'di progetto' e gli spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 90;
- le aree destinate ad ampliamenti cimiteriali, di cui all'art. 97;
- le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, di cui all'art. 100;
- le aree destinate all'estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse, di cui all'art. 176.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

4. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

- *Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico*
- *Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo*
- *Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi*

Sintesi progettuale:

- *Relazione generale*
- *Quadro previsionale strategico quinquennale*
- *Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane / aree di influenza urbana / territorio rurale) (elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello B - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali, discipline speciali e salvaguardie (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello C - Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello D - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:10.000 / tavv. da D01 a D08)*
- *Norme per l'Attuazione (con allegati 'A' e 'B')*
- *Indagini geologico-tecniche / Relazione*
- *Studio idraulico per l'individuazione dei possibili fenomeni alluvionali della piana urbanizzata di Scandicci*
- *Rapporto generale di valutazione integrata*

- *Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche*

In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

5. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme per l'Attuazione i seguenti allegati:

Allegato 'A' - 'Schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico

Allegato 'B' - 'Schede normative e di indirizzo progettuale', relative alle seguenti aree:

- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4)
- "Aree CP / edificazione di completamento" (art. 5)

6. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

Art. 2 – ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:

- a) **"aree urbane"**, ovvero la porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- b) **"aree di influenza urbana"**, ovvero le parti immediatamente adiacenti alle "aree urbane", in genere prive di ordinamenti morfologici consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado, e che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale;
- c) **"territorio rurale"**, ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e delle "aree di influenza urbana" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, le "aree urbane" di cui al punto 1 lett. a) si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)
- tessuti produttivi saturi (art. 127)
- tessuti produttivi consolidati (art. 128)
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)
- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130)
- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)

Le aree urbane sono disciplinate dal Titolo VIII delle presenti norme.

3. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, le "aree di influenza urbana" di cui al punto 1 lett. b) si articolano, in ragione delle diversità morfologiche, insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, nelle seguenti aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1: 10.000:

- verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133)
- verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)
- fascia ripariale dell'Arno (art. 138)
- fascia ripariale del Vingone (art. 139)
- fascia ripariale della Pesa (art. 140)

Le aree di influenza urbana sono disciplinate dal Titolo IX delle presenti norme.

4. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, il "territorio rurale" di cui al punto 1 lett. c) è suddiviso, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali, in "aree a prevalente funzione agricola" (art. 156) e "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 161). All'interno di esse, sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, sono individuati i seguenti ambiti territoriali, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- ambito territoriale AT1 *"Pianura alluvionale dell'Arno"* (art. 157)

- ambito territoriale AT2 *"Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve"* (art. 158)
- ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 159)
- ambito territoriale AT4 *"Dorsale collinare"* (art. 160)
- ambito territoriale AT5 *"Pendici collinari meridionali"* (art. 162)

Ricadono altresì nel territorio rurale aree con sistemazioni, arredi e formazioni arboree di particolare pregio sotto il profilo storico-ambientale e/o paesaggistico, identificate come 'verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale' (art. 152).

Il territorio rurale è disciplinato dal Titolo X delle presenti norme.

5. Costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3)
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4)
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5)

Gli ambiti strategici di cui sopra ricadono in prevalenza nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana", e comprendono anche comparti con Piani Attuativi o Progetti Unitari già approvati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico.

Le aree TR, RQ e CP sono disciplinate dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

6. Ricadono in misura maggiore o minore nelle "aree urbane", nelle "aree di influenza urbana" e nel "territorio rurale" - come individuati nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* - e sono disciplinate dal Titolo VI delle presenti norme, le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, quali quelle di seguito elencate:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90)
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91)
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92)
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 93)
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94)
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95)
- impianto di compostaggio (art. 96)
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97)
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98)
- aree per strutture private di uso pubblico o collettivo (art. 99)
- percorsi ciclabili (art. 100)
- linee di metanodotto e di oleodotto (art. 101)
- reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica (art. 102)
- impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione (art. 103)

7. Completano le previsioni del Regolamento Urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:

- le disposizioni relative all'integrità fisica del territorio, articolate negli elaborati cartografici di livello D su base C.T.R. in scala 1:10.000 e nella disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme;
- la disciplina delle invarianti strutturali di cui al Titolo IV delle presenti norme, in applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale. Le invarianti strutturali sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- le discipline speciali di cui al Titolo V delle presenti norme, che recepiscono ed integrano i contenuti statuari del Piano Strutturale. Le aree assoggettate a tali discipline sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente, direttamente correlata alle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme e riportata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;

- le disposizioni riferite alle aree destinabili ad usi specialistici, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo XI delle presenti norme;
- le norme di salvaguardia e le disposizioni finali e transitorie di cui al Titolo XII delle presenti norme.

8. Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute. Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono state apportate - in applicazione dell'art. 9 delle Norme di P.S. - parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione Generale del Regolamento Urbanistico, nella quale sono altresì evidenziate le dirette relazioni ed i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con i contenuti statuari e strategici definiti dal Piano Strutturale.

9. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze:

<ul style="list-style-type: none"> • tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124) • aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 03a*, RQ 03b, RQ 04a • aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 06a 	zona omogenea 'A'
<ul style="list-style-type: none"> • tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125) • aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 02a, TR 03a, TR 03c, TR 03d, TR 04a*, TR 04e, TR 04f, TR 05a • aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 01a, RQ 01b, RQ 02a*, RQ 02b*, RQ 02c, RQ 05c, RQ 06a, RQ 08a, RQ 09a, RQ 10a, RQ 11a • aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 01a, CP 01b, CP 03a, CP 03b, CP 04a, CP 04b, CP 05a, CP 07a, CP 12a 	zona omogenea 'B'
<ul style="list-style-type: none"> • aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01a, TR 01b, TR 03b, TR 04b, TR 04c, TR 04d, TR 06b, TR 07a, TR 08a*, TR 09d, TR 09e, TR 09h, TR 10a, TR 12a*, TR 12b* • aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 09b, RQ 10a, RQ 12b 	zona omogenea 'C'
<ul style="list-style-type: none"> • tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126) • tessuti produttivi saturi (art. 127) • tessuti produttivi consolidati (art. 128) • insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129) • aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 05b, TR 06a*, TR 06c, TR 06d, TR 09a, TR 09b, TR 09c, TR 09f, TR 09g, TR 10b • aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 05a, RQ 05b, RQ 06b, RQ 06c, RQ 07a 	zona omogenea 'D'

<ul style="list-style-type: none"> • aree a prevalente funzione agricola (art. 156): ambiti territoriali AT1 (art. 157), AT2 (art. 158), AT3 (art. 159), AT4 (art. 160) • aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 161): ambito territoriale AT5 (art. 162) • aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136) • aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137) • fasce ripariali dell'Arno, del Vingone e della Pesa (artt. 138, 139, 140) • aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 09c, RQ 12a 	zona omogenea 'E'
<ul style="list-style-type: none"> • linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92) • aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94) • aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95) 	zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse sovracomunale)
<ul style="list-style-type: none"> • aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90) • aree cimiteriali (art. 97) • aree ad edificazione speciale per standard (art. 98) • aree per strutture private di uso pubblico o collettivo (art. 99) • percorsi ciclabili (art. 100) 	zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse comunale)
<ul style="list-style-type: none"> • verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130), nelle aree di influenza urbana (art. 133) e nel territorio rurale (art. 152) • verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131) • verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134) • aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135) 	verde privato

CAPO II – TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

Art. 3 - AREE “TR” / TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle “aree urbane” e nelle “aree di influenza urbana” di cui all’art. 2 lett. a) e b) - le “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

Le “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 01b	Via Allende / integrazione residenziale
TR 02a	Via Makarenko / integrazione residenziale
TR 03a	Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 03c	Via Dupré / integrazione residenziale
TR 03d	Via dei Ciliegi / integrazione residenziale
TR 04a*	Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell’Acciaiole / insediamenti residenziali
TR 04f	Via Romero / struttura commerciale di quartiere
TR 05a	Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico
TR 05b	Via Ponchielli / ampliamento stabilimento produttivo
TR 06a*	Loc. ‘Padule’ / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 06c	Via Charta ’77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
TR 06d	Via del Pantano / stabilimento produttivo
TR 07a	Casicciole / integrazione residenziale
TR 08a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto Badia a Settimo / S. Colombano
TR 09a	Loc. ‘I Pratoni’ / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09c	Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale
TR 09e	Via di Porto / integrazione residenziale
TR 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 09h	Capannuccia / integrazione residenziale
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale
TR 10b	Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo
TR 12a*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri
TR 12b*	P.E.E.P. 1993 - Comparto di Cerbaia

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 20 e 21, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di trasformazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di trasformazione, ove previsti;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

3. Le aree TR contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1 si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Si rinvia al riguardo alle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, nonché alle disposizioni di cui all'art. 174.

4. Con riferimento alle aree TR di cui al presente articolo le disposizioni di cui al Titolo II Capo I specificano quanto segue:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi (art. 20);
- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi ovvero Progetti Unitari (art. 21);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le aree soggette all'obbligo di riservare una quota di alloggi di nuova realizzazione in favore delle categorie sociali più deboli (art. 23).

5. All'art. 8 sono individuate, tra le aree TR di cui al presente articolo, quelle particolarmente significative o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

6. Con riferimento all'art. 1 lett. b) delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di trasformazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla

base del *“Quadro previsionale strategico quinquennale”* elaborato dall’Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all’approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all’espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all’espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore dell’Amm./ne Comunale.

Art. 4 - AREE "RQ" / RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" di cui all'art. 2 lett. a) e b) - le "Aree RQ / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale.

Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve
RQ 01b	S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi
RQ 02a*	Area ex complesso farmaceutico Sims
RQ 02b*	Area ex opificio "L'impronta"
RQ 02c	Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale
RQ 03a*	Villa Doney
RQ 03b	Villa La Lucciola
RQ 04a	Area ex Macelli Comunali
RQ 05a*	Area ex fonderia "Le Cure"
RQ 05b	Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale
RQ 05c	Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 06b	Area ex magazzino INPDAP
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 07a	Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi
RQ 08a	Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili
RQ 09a	S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui
RQ 09b	Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 09c	Area complesso colonico "Casa Nuova"
RQ 10a	Rinaldi / recupero di area con deposito carburanti
RQ 11a	S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"
RQ 12a	Ex Scuola Elementare S. Michele a Torri
RQ 12b	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 20 e 21, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- le invariants strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti

- dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di riqualificazione, ove previsti;
 - le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
 - il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
 - l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
 - (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
 - la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

3. Le aree RQ contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1 si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente strumento urbanistico, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Si rinvia al riguardo alle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, nonché alle disposizioni di cui all'art. 174.

4. Con riferimento alle aree RQ di cui al presente articolo le disposizioni di cui al Titolo II Capo I specificano quanto segue:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi (art. 20);
- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi ovvero Progetti Unitari (art. 21);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22).

5. All'art. 8 sono individuate, tra le aree RQ di cui al presente articolo, quelle particolarmente significative o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale. Gli interventi di riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

6. Con riferimento all'art. 1 lett. b) delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di riqualificazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

Art. 5 - AREE “CP” / EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO

1. Con riferimento agli assetti insediativi consolidati, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno delle “aree urbane” di cui all'art. 2 lett. a) le “Aree CP / edificazione di completamento” sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

Le “Aree CP / edificazione di completamento” sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

CP 01a	Via Spadini (Le Bagnese) / integrazione residenziale
CP 01b	Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale
CP 03a	Via Masaccio / esercizi commerciali di vicinato
CP 03b	Piazza Kennedy / integrazione residenziale
CP 04a	Via dei Rossi / integrazione residenziale
CP 04b	Via Romero / integrazione residenziale
CP 05a	Via Pacini / edilizia residenziale con finalità sociali
CP 06a	Via Pisana (Piscetto) / integrazione residenziale
CP 07a	Via del Botteghino (Borgo ai Fossi) / integrazione residenziale
CP 12a	Via Empolese (S. Vincenzo a Torri) / integrazione residenziale e parcheggio pubblico

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita nel dettaglio da apposite ‘schede normative e di indirizzo progettuale’, il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato ‘B’ alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- il dimensionamento e le destinazioni d'uso previste;
- le eventuali disposizioni di dettaglio per la realizzazione dell'intervento;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del progetto, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di completamento ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal progetto approvato.

3. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna delle aree CP sopra elencate, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendone una realizzazione per fasi successive, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nella relativa ‘scheda normativa e di indirizzo progettuale’.

4. Con riferimento all'art. 1 lett. b) delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di cui al presente articolo sono dimensionate sulla base del “Quadro previsionale strategico quinquennale” elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico non siano stati approvati i relativi progetti edilizi.

CAPO III – DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 6 - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

1. La *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

- regola i mutamenti delle destinazioni d’uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati;
- garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d’interesse collettivo e di servizio ai residenti;
- persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all’autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

2. Ai fini di cui al punto 1 la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* integra le previsioni del presente Regolamento Urbanistico specificando ed articolando le disposizioni di cui ai Titoli VIII, IX, X e XI in materia di destinazioni d’uso e di forme di utilizzazione ammesse. In particolare la disciplina di cui al presente articolo:

- provvede alla suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale - corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d’intervento - allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale, anche ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- persegue l’obiettivo della massima *“accessibilità sostenibile”*, razionalizzando la necessità degli spostamenti e favorendo la riduzione della domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali;
- si coordina con il *“Piano di indirizzo e regolazione degli orari”* (elaborato Es 4 del vigente Piano Strutturale) al fine di assicurare l’equilibrio e l’integrazione della distribuzione e localizzazione delle funzioni con l’organizzazione dei tempi della vita quotidiana.

3. Fatte salve diverse disposizioni introdotte da disposizioni statali o regionali emanate successivamente all’entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, la disciplina di cui al presente articolo individua e definisce, con riferimento a ciascuno degli ambiti di programmazione delle funzioni e delle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale di cui al punto 2:

- a) le funzioni ammesse e quelle non ammesse, anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- c) i mutamenti della destinazione d’uso comunque soggetti a titolo abilitativo;
- d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti di programmazione o delle aree strategiche di cui sopra;
- e) specifiche fattispecie o aree nelle quali il mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell’attività.

4. La *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* (e sue eventuali varianti o aggiornamenti):

- è elaborata in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conforma alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l’Attuazione, integrandone, dettagliandone e articolandone i contenuti limitatamente alla disposizioni di settore trattate;
- è soggetta alla valutazione integrata degli effetti, nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 8. Nel processo valutativo assume particolare rilievo quanto disposto dal punto 5 dell’art. 9.

In ipotesi di contrasto tra la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sulla prima.

5. In caso di decadenza della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, restano comunque integralmente in vigore in materia di destinazioni d'uso e forme di utilizzazione ammesse nei vari tessuti, aree e ambiti territoriali:

- le disposizioni di tutela di cui ai Titoli IV e V comportanti limitazioni e/o prescrizioni per specifiche destinazioni d'uso;
- le previsioni relative alle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale di cui al Titolo VI;
- le disposizioni relative alle aree urbane, alle aree di influenza urbana, al territorio rurale e alle aree assoggettate ad usi specialistici, di cui ai Titoli VIII, IX, X e XI;
- le previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' delle presenti norme, riferite alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3, alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, ed alle "Aree CP / edificazione di completamento" di cui all'art. 5;
- le disposizioni della vigente strumentazione attuativa e/o di settore regolanti specifiche destinazioni d'uso.

6. Nelle more dell'approvazione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* restano in vigore, per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati, le previsioni di cui alla *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003 in variante al previgente strumento urbanistico.

Art. 7 - PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE

1. Unitamente alla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’art. 6, concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Regolamento Urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- *“Piano comunale di classificazione acustica”*
- *“Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale”*
- *“Piano urbano del traffico”*
- *“Piano urbano della mobilità”*
- *“Piano comunale di protezione civile”*
- *“Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni”*

Per un più efficace coordinamento tra le previsioni del Regolamento Urbanistico e le singole discipline di settore, le presenti norme contengono talora diretti rimandi ai piani e programmi di settore di cui al presente articolo.

2. I piani e programmi di settore approvati dopo l’entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):

- sono elaborati in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l’Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata;
- sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti, nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 8. Nel processo valutativo assume particolare rilievo quanto disposto dal punto 3 dell’art. 9;
- perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all’autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro. Al fine di assicurare l’equilibrio e l’integrazione con l’organizzazione dei tempi della vita quotidiana si coordinano con il *“Piano di indirizzo e regolazione degli orari”* (elaborato Es 4 del vigente Piano Strutturale).

In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

CAPO IV - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Art. 8 - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI

1. Sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, i seguenti interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico, in quanto particolarmente significativi o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale:

TR 01a	S. Giusto a Signano / struttura turistico-ricettiva, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico
TR 03b	Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari
TR 04b	Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)
TR 04c	Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)
TR 04d	Viale Aldo Moro / insediamenti residenziali e verde pubblico attrezzato
TR 04e	Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali
TR 06b	Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)
TR 06c	Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale
TR 09b	Via Meucci / insediamenti produttivi
TR 09c	Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari
TR 09d	Via della Pieve / integrazione residenziale
TR 09f	Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari
TR 09g	Via dei Pratoni / stabilimento produttivo
TR 10a	Rinaldi / integrazione residenziale

RQ 01a	Via del Ponte a Greve / riqualificazione riva destra del Fiume Greve
RQ 01b	S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi
RQ 06a	Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"
RQ 06b	Area ex magazzino INPDAP
RQ 06c	Area ex mangimificio Benini
RQ 09b	Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali
RQ 12b	Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"

Per gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione di cui sopra le valutazioni contenute nell'elaborato denominato "*Rapporto generale di valutazione integrata*" sono adeguatamente approfondite ed integrate in sede di elaborazione dei rispettivi Piani Attuativi o Progetti Unitari, secondo quanto specificato al successivo punto 3.

Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione non ricompresi nell'elenco di cui sopra vengono comunque presi in esame, nell'ambito delle valutazioni contenute nell'elaborato denominato "*Rapporto generale di valutazione integrata*", ai fini della verifica degli impatti complessivamente indotti sulla U.T.O.E. di riferimento e della formulazione di specifiche prescrizioni e/o interventi di mitigazione.

2. Sono altresì soggetti alla valutazione integrata:

- la "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'art. 6;
- i piani e programmi di settore di competenza comunale elencati al punto 1 dell'art. 7, approvati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, ivi comprese le relative varianti sostanziali.

3 Ai fini della valutazione integrata i Piani Attuativi e i Progetti Unitari riferiti agli interventi di trasformazione e/o riqualificazione di cui al punto 1, nonché la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* ed i piani e programmi di settore di cui al punto 2, sono corredati da uno specifico elaborato nel quale sono evidenziate le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità, gli altri atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie. In tale elaborato vengono approfondite le valutazioni contenute nel *“Rapporto generale di valutazione integrata”*, nel rispetto delle specifiche prescrizioni ivi impartite, e sono altresì individuati i parametri, le modalità e gli indicatori per il monitoraggio degli effetti di cui all'art. 10.

4. La valutazione integrata comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio ed è effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.

5. Ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati agli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione elencati al punto 1, rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile definiti dal Piano Strutturale, con particolare riguardo:

- a) alla sussistenza di problematiche ambientali pertinenti all'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione;
- b) alla rilevanza dell'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
- c) alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- d) ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- e) al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali, dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti, dell'utilizzo intensivo del suolo;
- f) al patrimonio culturale presente nella medesima area;
- g) agli eventuali effetti su immobili o aree oggetto di tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*.

6. Costituiscono parte integrante e sostanziale del processo di valutazione integrata di cui al presente articolo:

- la valutazione degli effetti ambientali, disciplinata dall'art. 9 delle presenti norme;
- la verifica della coerenza delle previsioni insediative e infrastrutturali con i contenuti del *“Piano di indirizzo e regolazione degli orari”* (elaborato Es 4 del vigente Piano Strutturale).

7. Negli atti di approvazione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari, dei piani e programmi di settore di cui ai precedenti punti 1 e 2, ivi compresi quelli riferiti a loro varianti o aggiornamenti di carattere sostanziale, viene dato espressamente atto dell'esito delle verifiche eseguite ai fini della valutazione integrata degli effetti.

8. Sono esclusi dalla valutazione integrata degli effetti tutti gli interventi non contemplati nell'elenco di cui al punto 1 del presente articolo, ivi compresi gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII.

E' comunque facoltà dell'Amm./ne Comunale di assoggettare a valutazione integrata eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata consentiti dal Regolamento Urbanistico e non contemplati nell'elenco di cui al punto 1, ove gli stessi assumano particolare rilevanza per dimensionamento ed incidenza sugli assetti insediativi.

Art. 9 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI

1. La valutazione degli effetti ambientali costituisce parte integrante e sostanziale del più ampio processo valutativo denominato "valutazione integrata", disciplinato dall'art. 8 per le fattispecie in esso contemplate. Sono soggetti alla valutazione degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo:

- a) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi elencati al punto 1 dell'art. 8, in quanto particolarmente rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l'incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale;
- b) la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- c) la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto, o l'estensione di infrastrutture già esistenti;
- d) la realizzazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione.

La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico è contenuta nell'elaborato denominato "*Rapporto generale di valutazione integrata*".

Per gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione di cui alla lettera a) le valutazioni contenute nell'elaborato di cui sopra sono adeguatamente approfondite ed integrate in sede di elaborazione dei rispettivi Piani Attuativi o Progetti Unitari, secondo quanto specificato al successivo punto 2.

2. I Piani Attuativi e i Progetti Unitari relativi alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" elencate al punto 1 dell'art. 8 sono corredati da un elaborato di valutazione integrata, contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione.

Fermo restando il rispetto delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali in materia, i criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali dei Piani Attuativi e dei Progetti Unitari devono risultare coerenti con la disciplina di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, nonché, più in generale, con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.).

Nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico, sono indicate le specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali da eseguirsi in sede di redazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nonché per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate. Tali prescrizioni sono formulate, ove necessario, anche per le aree TR e per le aree RQ non ricomprese nell'elenco di cui all'art. 8, punto 1, sempre con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate.

Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche

- a) *Compatibilità con il P.C.C.A.*: i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "*Piano comunale di classificazione acustica*" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo;
- b) *Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico*: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o relative alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).
- c) *Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti*: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, sia *dirette* che *indirette* (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere

fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali, produttive, deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con riferimento particolare all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).

- d) Emissioni acustiche e atmosferiche viabilità: i Piani Attuativi e i Progetti Unitari comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione. Deve essere valutato, più in generale, il contributo del Piano Attuativo o del Progetto Unitario alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:
- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
 - la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
 - l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;
 - la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

Approvvigionamenti e scarichi idrici

- e) Approvvigionamenti idrici: i nuovi insediamenti e/o le modificazioni d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario, anche in accordo con le competenti Autorità - della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:
- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
 - l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;
 - la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.
- f) Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.
- g) Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona

non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto f). Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, nel rispetto comunque delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

Fabbisogno energetico:

- h) Risparmio energetico e fonti alternative: Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei consumi energetici è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia. A tal fine il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione deve valutare, nell'ambito dell'elaborazione del Piano Attuativo o Progetto Unitario, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di interventi quali:
- sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
 - cogenerazione;
 - sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
 - connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
 - "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
 - pompe di calore;
 - sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
- i) Fattori climatici: nella previsione di nuovi insediamenti sia tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al risparmio energetico e di risorse ambientali in generale.

Rifiuti:

- j) Negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:
- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica già in funzione nella zona industriale), nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;
 - prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

Qualità di suolo e sottosuolo:

- k) Verifica assenza contaminazione: per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "*Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati*", per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati;

Campi elettromagnetici:

- l) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da

questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, secondo quanto specificamente disposto dall'art. 103;

- m) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati - al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente - alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto specificamente disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4, 1.5.

3. L'elaborato di valutazione integrata di corredo ai piani e programmi di settore di competenza comunale, di cui al punto 2 dell'art. 8, evidenzia le risorse del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, o che risultano comunque interessate dalle azioni di trasformazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Ove tali piani e programmi producano effetti diretti sulle risorse del territorio, la valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste è effettuata con la seguente metodologia:

- descrizione delle azioni di trasformazione previste dallo strumento di settore (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi delle scelte rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale (analizzate per singole U.T.O.E.);
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base dei quadri conoscitivi di supporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico);
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con lo strumento di settore (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale e delle previsioni del Regolamento Urbanistico) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- verifica della coerenza con i contenuti del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali e agli indirizzi prioritari di tutela e valorizzazione delle risorse ivi dettati per ogni singola U.T.O.E.) e con le previsioni del Regolamento Urbanistico;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- valutazione delle azioni, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

4. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali disciplinate dai precedenti punti 2 e 3 è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano Attuativo, Progetto Unitario o strumento di settore. E' comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

5. La *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, di cui all'art. 6 delle presenti norme, persegue l'obiettivo della massima "accessibilità sostenibile", razionalizzando la necessità degli spostamenti e favorendo la riduzione della domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali.

Nel processo valutativo assumono particolare rilievo le problematiche inerenti la qualità dell'aria ed i livelli di rumorosità. Per le modifiche della destinazione d'uso e/o le trasformazioni più rilevanti a livello di carico urbanistico aggiuntivo sono pertanto analizzati, in termini complessivi:

l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);

il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico ed alle emissioni acustiche degli insediamenti residenziali prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

6. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe è ammessa anche nei centri abitati a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

7. Sono esclusi dalla valutazione degli effetti ambientali tutti gli interventi non contemplati nell'elenco di cui al punto 1 del presente articolo, ivi compresi gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII.

E' comunque facoltà dell'Amm./ne Comunale di assoggettare a valutazione degli effetti ambientali eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata consentiti dal Regolamento Urbanistico e non contemplati nell'elenco di cui al punto 1 dell'art. 8, ove gli stessi assumano particolare rilevanza per dimensionamento ed incidenza sugli assetti insediativi.

Art. 10 - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

1. Sono soggette al monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

- gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi individuati al punto 1 dell'art. 8;
- i piani e programmi di settore di competenza comunale, di cui al punto 2 del medesimo art. 8;
- la realizzazione nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto, o l'estensione di infrastrutture già esistenti;
- la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia.

2. Nell'elaborato denominato "*Rapporto generale di valutazione integrata*" sono contenute indicazioni riguardo ai criteri generali di riferimento e alle principali modalità da osservare per l'effettuazione delle attività di monitoraggio degli effetti prodotti dagli interventi di cui al punto 1.

3. L'aggiornamento e/o l'adeguamento dei contenuti tecnici dell'elaborato di cui al punto 2 a disposizioni statali o regionali emanate successivamente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico è effettuata con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

CAPO V - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico, e fatte salve diverse definizioni e disposizioni introdotte da norme statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio, i parametri urbanistici ed edilizi sono definiti come segue:

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle principali "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" ed "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" previste dal Regolamento Urbanistico, espressamente perimetrate negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, ed è comprensiva di tutte le aree fondiariae destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate in sede di formazione del relativo Piano Attuativo o di elaborazione del relativo Progetto Unitario, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

In essa non sono comprese le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 90 punto 2 delle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq)

E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati - realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq)

E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati - realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sul = Superficie utile lorda (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso. Le logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;
- i balconi aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato. I balconi con aggetto superiore a ml 2,00 sono integralmente compresi nel calcolo della Sul;
- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123 e nel rispetto delle norme di cui al Titolo VIII, e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 13, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo:
 - all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123 e nel rispetto delle norme di cui al Titolo VIII, anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 13;
 - all'esterno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123 - nelle aree di influenza urbana, nel rispetto delle norme di cui al Titolo IX, ovvero nel territorio rurale, nel rispetto delle norme di cui al Titolo X;

tali autorimesse devono avere un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Autorimesse pertinenziali interrato con altezze maggiori sono escluse dal calcolo della Sul solo nei casi in cui la maggiore altezza si renda necessaria per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

Il Regolamento Edilizio può dettare altresì specifiche disposizioni in ordine alle modalità di realizzazione delle aperture di accesso alle autorimesse (fuori terra o interrato) ed alle superfici interne immediatamente adiacenti all'apertura di ingresso da considerarsi eventualmente escluse dal calcolo della Sul;

- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrato, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;
- le superfici adibite a cantine, al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari a destinazione residenziale, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati, e con altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.) - ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio - delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- gli oggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica.
Le intercapedini poste immediatamente sotto la copertura devono essere prive:
 - di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura di accesso alla copertura;
 - di scale fisse di collegamento con l'unità immobiliare sottostante, o di altri sistemi stabili di accesso tali da consentire un diverso utilizzo dell'intercapedine.
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art. 18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio;
- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrato o meno) con superficie superiore a mq 800 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

Su = Superficie utile (mq)

E' la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, nonché di eventuali scale interne e/o condominiali. Corrisponde alla sommatoria della superficie utile abitabile (Sua) e della superficie non residenziale (Snr), come di seguito definite.

Sua = Superficie utile abitabile (mq)

E' la superficie di pavimento dei locali di abitazione (e/o dei locali e/o ambienti di lavoro) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Snr = Superficie non residenziale (mq)

E' la superficie per servizi e accessori misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale condominiali. Comprende:

- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di servizio;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dagli elementi verticali esterni dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, etc.. Sono comprese nel calcolo della superficie coperta (Sc) le logge, intendendosi per tali le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- le parti aggettanti aperte dei fabbricati - come balconi, sporti di gronda e simili - non superiori a ml 2,00 di aggetto;
- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- i volumi tecnici realizzati fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere interrati o ricavati all'interno della sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Sv = Superficie di vendita (mq)

E' la superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, comprendente tutti gli spazi effettivi destinati al pubblico, al netto delle superfici e locali ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Il parametro della superficie di vendita (Sv), come sopra definito, trova applicazione anche per i pubblici esercizi, per le attività artigianali di servizio alla residenza, nonché per le attività private di servizio alla persona equiparate agli esercizi commerciali dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6.

SAU = Superficie agraria utilizzabile (mq)

E' la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo (%)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Hmax = Altezza massima dei fabbricati (ml)

E' la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurata come dislivello tra l'impostare della copertura piana o inclinata e la linea di base di ciascun prospetto. Non si considerano ai fini del calcolo i prospetti la cui linea di base si collochi ad una quota inferiore a quella del piano di campagna originario.

Nel caso di coperture con pendenza superiore al 30%, nel computo delle altezze deve essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

V = Volume (mc)

Si ricava moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza effettiva misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. E' comunque escluso dal volume (V) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico vanno compresi anche i volumi, come sopra definiti, già esistenti sul lotto urbanistico interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

Non determina incremento di volume (V) la demolizione di solai, o la riduzione di spessore dei medesimi, all'interno dell'involucro di edifici legittimi esistenti.

Vv = Volume virtuale (mc)

Ai fini degli interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica consentiti dal Regolamento Urbanistico, limitatamente alle fattispecie specificamente disciplinate dal Titolo VII o dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, il volume virtuale (Vv) si ricava moltiplicando la superficie coperta (Sc) della costruzione esistente per una altezza virtuale di ml 3,00, ovvero per l'altezza effettiva se inferiore.

Ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale relative agli esercizi commerciali al dettaglio, ai pubblici esercizi, nonché alle altre attività assimilate agli esercizi commerciali ai sensi della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme, il volume virtuale (Vv) è calcolato moltiplicando la superficie coperta (Sc) della costruzione esistente per una altezza di ml 3,50, ovvero per l'altezza effettiva se inferiore. A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv) in applicazione delle vigenti norme statali e/o regionali.

Spp = Superficie permeabile di pertinenza (mq)

E' la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consente l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche. Sono considerate permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massiciata, sabbia o terra, e che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo.

Art. 12 - TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Ai fini delle verifiche di conformità delle opere e degli interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:

- | | |
|--|--------|
| - per lunghezze fino a ml 2,00 | ± 2% |
| - per lunghezze superiori a ml 2,00 e fino a ml 6,00 | ± 1% |
| - per lunghezze superiori a ml 6,00 | ± 0,5% |
| - per altezze fino a ml 5,00 | ± 1% |
| - per altezze superiori a ml 5,00 | ± 0,5% |

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è ammessa la tolleranza di costruzione di ± cm 2, qualunque sia l'altezza prescritta.

3. Le tolleranze di cui al punto 1 si applicano anche alle distanze dai confini ed alle distanze tra fabbricati, fermo restando il rispetto dei minimi inderogabili dettati dalla legislazione vigente.

4. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

5. Le tolleranze di costruzione, come disciplinate dal presente articolo, indicano il valore massimo entro il quale eventuali errori di carattere esecutivo non costituiscono alterazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 13 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul); fatto salvo quanto specificato al successivo punto 2, lett. a) ed e).

Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia (lett. c) e per gli ampliamenti volumetrici (lett. d) deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

- demolizione e ricostruzione (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti;
- ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;
- modifica della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzata all'introduzione di attività commerciali al dettaglio (ivi comprese le attività ad esse assimilate ai sensi della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*) e/o pubblici esercizi.

Nelle aree diverse dai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui sopra non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti, fatta comunque eccezione per le verifiche prescritte dalle singole norme relative agli ambiti di programmazione delle funzioni e/o alle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale individuate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme. Nelle more dell'entrata in vigore della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 punto 6 delle presenti norme.

2. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) residenza: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle presenti norme si applicano i minimi di legge, salvo dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'ampliamento volumetrico o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo. In tali casi l'Amm./ne Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite.
- b) attività industriali e artigianali: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul).
- c) commercio al dettaglio (ivi comprese le attività ad esso assimilate ai sensi della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*) e pubblici esercizi: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito dall'art. 11 delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 14.
- d) commercio all'ingrosso: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 14.
- e) attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle presenti norme si applicano i minimi di legge, fatto salvo quanto specificato alla lett. a).
- f) attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

3. Fermo restando quanto stabilito alla lettera c) del precedente punto 2, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

4. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

5. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

6. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

7. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi dell'art. 14 punto 2, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.

Per le altre destinazioni d'uso gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.

8. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:

- per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
- per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle aree di trasformazione e nelle aree di riqualificazione di cui agli artt. 3 e 4. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario convenzionato.

Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 14 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia

Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti

2. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:

- i pubblici esercizi;
- le attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- le attività private di servizio alla persona;

il tutto secondo le specifiche indicazioni dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione non è dovuto in caso di modifica della destinazione d'uso di unità immobiliari ricadenti nei 'tessuti produttivi saturi' di cui all'art. 127 o nei 'tessuti produttivi consolidati' di cui all'art. 128, con realizzazione di pubblici esercizi con spazi riservati al pubblico inferiori a mq 80.

3. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 9, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 13 - sono definite dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:

- dei diversi contesti insediativi o territoriali (ambiti di programmazione delle funzioni e aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale)
- delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita)
- della superficie di vendita (Sv).

Sono fatte salve eventuali deroghe previste dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale all'interno di aree urbane centrali o comunque caratterizzate dalla presenza di tessuti storici.

In caso di decadenza della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono calcolate facendo diretto riferimento alle vigenti norme regionali in materia di programmazione urbanistica del commercio in sede fissa.

4. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

5. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

6. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

7. Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, nonché delle attività ad esse assimilate ai sensi del precedente punto 2, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.

8. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

9. Nelle more dell'approvazione della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* restano in vigore, per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati, le previsioni di cui alla *"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"*, approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003 in variante al previgente strumento urbanistico.

Art. 15 - CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza (Spp), come definita dall' art. 11, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf);
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 16 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI

1. Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge, come definite al punto 1 dell'art. 11.

2. Fatto salvo quanto disposto dai successivi punti 3 e 4, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, nonché ad integrazione delle disposizioni del Codice Civile, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.

3. Non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati:

- le costruzioni esistenti con altezza massima (Hmax) non superiore a 2,40 ml e destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.);
- le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento, ed gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

4. Possono essere ammesse distanze minime inferiori a ml 10,00 negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, ed in tutti gli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della sagoma esistente:

- all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate ai Piani Attuativi di cui all'art. 20 o ai Progetti Unitari convenzionati di cui all'art. 21;
- per la realizzazione di costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.).

Deve in ogni caso essere garantita la salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, ivi compresi quelli legittimamente insediati negli edifici esistenti.

5. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al punto 2 e di quanto disposto dal successivo art. 17.

Art. 17 - DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI

1. Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere - con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest'ultimo. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge, come definite al punto 1 dell'art. 11.

2. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi punti 3, 4 e 6, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in ml 6,00.

3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui all'art. 16, sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 2 nei seguenti casi:

- all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124;
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
- nelle parti degli insediamenti diverse dai 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124, purché tra i confinanti sia sottoscritto un apposito accordo, in forma di atto pubblico, debitamente registrato e trascritto.

4. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 16 in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo in aderenza ad un edificio esistente, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, ove quest'ultimo sia edificabile. Fanno eccezione alla presente disposizione:

- i lotti confinanti con aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde o parcheggi pubblici, con interventi già realizzati o progetti già approvati, previo atto di assenso dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale;
- le aree per impianti di autodemolizione di cui all'art. 172.

5. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.);
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

6. Sono comunque fatti salvi, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, eventuali allineamenti obbligatori prescritti dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

Art. 18 - EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI ED URBANISTICI

1. Il presente Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione degli insediamenti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi e del patrimonio edilizio esistente assicurano pertanto il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia, al fine di garantire il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti, prevenendo e/o superando i fenomeni di degrado.

2. Ai fini degli obiettivi di cui al punto 1, nel calcolo del volume (V) e/o della superficie utile lorda (Sul) massimi realizzabili negli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia consentiti dal presente Regolamento Urbanistico, nonché negli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, non sono computati:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici definiti dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

3. Sono considerati interventi di edilizia sostenibile gli interventi urbanistico-edilizi progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia. Tali interventi possono beneficiare:

- degli incentivi economici di cui al successivo punto 4;
- degli incentivi urbanistici di cui al successivo punto 5, limitatamente alle fattispecie ivi contemplate.

4. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile di cui al presente articolo. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.

5. Il Regolamento Urbanistico prevede incentivi urbanistici, nei limiti fissati dalle vigenti norme regionali:

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici appartenenti alle Classi 9 e 10, nei limiti specificati negli artt. 114 e 115;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e/o di sostituzione edilizia previsti in specifiche "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", nei limiti specificati nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

6. Le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio ed ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio.