

**TITOLO VIII****DISCIPLINA DELLE AREE URBANE**

art. 123	Aree urbane / Contenuti e finalità
----------	------------------------------------

	<b>Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali</b>
art. 124	Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati
art. 125	Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine

	<b>Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi</b>
art. 126	Tessuti produttivi di tipo promiscuo
art. 127	Tessuti produttivi saturi
art. 128	Tessuti produttivi consolidati
art. 129	Insedimenti produttivi di grande dimensione

	<b>Capo III - Disciplina del verde privato e dei suoli prevalentemente inedificati</b>
art. 130	Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane
art. 131	Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane

**Art. 123 - AREE URBANE / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- il capoluogo (compresi i quartieri di S. Giusto a Signano, Le Bagnese, Vingone, Casellina, Ponte a Greve)
- i centri abitati minori (Badia a Settimo, S. Colombano, Rinaldi, S. Vincenzo a Torri)
- i nuclei ed insediamenti collinari (Scandicci Alto, S. Martino alla Palma, Mosciano, S. Maria a Marciola)
- la città dell'industria e i piccoli nuclei abitati in essa ricompresi (Borgo ai Fossi, Piscetto, L'Olmo, Viottolone, Granatieri, Capannuccia);
- le porzioni di edificato urbano poste a confine con altri Comuni (Cerbaia, La Romola).

2. All'interno delle aree urbane, 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., sono identificati i seguenti tessuti ed aree, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dalle norme di cui al presente Titolo:

a) Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)

b) Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi:

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)
- tessuti produttivi saturi (art. 127)
- tessuti produttivi consolidati (art. 128)
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)

c) Capo III - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree private inedificate:

- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130)
- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)

3. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- 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);
- 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);
- estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 176).

4. Ricadono o interessano altresì le aree urbane le seguenti aree:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01b, TR 02a, TR 03c, TR 03d, TR 04a\*, TR 04b, TR 04c, TR 04d, TR 04e, TR 04f, TR 05a, TR 05b, TR 06c, TR 07a, TR 08a\*, TR 09a, TR 09c;
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 01a, RQ 01b, RQ 02a\*, RQ 02b\*, RQ 02c, RQ 04a, RQ 05b, RQ 05c, RQ 06b, RQ 06c, RQ 07a, RQ 08a, RQ 11a;
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 01a, CP 01b, CP 03a, CP 03b, CP 04a, CP 04b, CP 05a, CP06a, CP 07a, CP 12a.

5. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle seguenti invariati strutturali, 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 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- tracce del sistema delle centuriazioni
- ambiti perfluviali
- aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

7. Le porzioni delle aree urbane 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 sono altresì assoggettate alle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- itinerari di interesse storico-culturale
- ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi promiscui
- riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

8. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui al Titolo XI:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

10. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 102 e 103 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

- Titolo III - Integrità fisica del territorio
- Titolo IV - Disciplina delle invarianti strutturali
- Titolo V - Discipline speciali
- Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo XI - Aree per usi specialistici
- Titolo XII - Norme finali e transitorie

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

## CAPO I - TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 124 - TESSUTI STORICI ED EDIFICI SPARSI STORICIZZATI

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei collinari etc.), in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di cui al Titolo VII Capo II. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli IV, V e VII, nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- pubblici esercizi

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

3. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico
- gli usi specialistici indicati al successivo punto 4

4. In specifiche porzioni dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono individuati e prescritti i seguenti usi specialistici:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane, disciplinata dall'art. 164.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1940 (Titolo VII Capo III) eventualmente ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 103 delle presenti norme.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei 'volumi secondari' (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale si rinvia a quanto disposto dall'art. 13, con particolare riferimento a quanto specificato al punto 2, lett. a) ed e).

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' (art. 63) sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

**Art. 125 - TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ED EDIFICI SPARSI DI RECENTE ORIGINE**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VII, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui ai Titoli IV e V, nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme. Tale disciplina stabilisce, con riferimento a ciascuno degli ambiti di programmazione delle funzioni e delle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti ed edifici di cui al presente articolo. 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.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

3. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico
- gli usi specialistici indicati al successivo punto 4

4. In specifiche porzioni dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine' identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono individuati e prescritti i seguenti usi specialistici:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane, disciplinata dall'art. 164
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale, disciplinati dall'art. 168



5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.

6. Nelle parti identificate dal previgente P.R.G.C. come aree di trasformazione 'T1' ricadenti in zona omogenea 'B' - limitatamente alle istanze in itinere alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - è consentito, in alternativa agli interventi di cui al punto 5, il parziale recupero della volumetria attribuita dal previgente strumento urbanistico, nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume (V) ricostruibile:	max 60% del volume (V) ricostruibile in applicazione dell'art. 27 delle N.T.A. del previgente P.R.G.C.
Rapporto di copertura (Rc):	max 40%
Altezza massima (Hmax):	ml 10,00

La soluzione progettuale relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione deve essere corredata da un apposito studio dei rapporti planoaltimetrici del nuovo fabbricato con l'edificato circostante.

7. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

- interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

8. Fatti salvi i casi disciplinati dal precedente punto 6, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei 'volumi secondari' (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS), esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

9. In specifiche porzioni dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali ricadenti nel centro della città (aree circostanti e adiacenti alla Piazza Togliatti) può essere data applicazione alla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 86 delle presenti norme. Tali porzioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

10. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' (art. 63), costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

## CAPO II - TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

### Art. 126 - TESSUTI PRODUTTIVI DI TIPO PROMISCUO

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo nella zona di Casellina, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale) fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata.

All'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- residenze/laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva
- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici, limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico
- spazi espositivi

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti di programmazione delle funzioni e delle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo. 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.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

La realizzazione di residenze/laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva è subordinata alla stipula di apposita convenzione a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso.

E' consentito il frazionamento delle porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, anche al fine di costituire unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti. Il volume (V) massimo complessivo dei volumi secondari (VS) di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) dell'edificio principale di riferimento;
- c) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrata, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrata possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5 lett. a) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 400.
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c) la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88.

La disciplina speciale di cui all'art. 87 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

**Art. 127 - TESSUTI PRODUTTIVI SATURI**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un elevato grado di saturazione del rapporto tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, con evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, molto spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi saturi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante riduzione del rapporto di copertura ed incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici
- spazi espositivi

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti di programmazione delle funzioni e delle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo. 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.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) sfruttamento *una tantum* del 50% della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, realizzabile mediante addizioni volumetriche e/o funzionali (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 3% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- e) incremento di volume (V) per la realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi saturi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 5 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5 lett. c) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 250.

- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
- d) la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14, con le eccezioni ivi specificate al punto 2.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi saturi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura	Rc max	50%
- Altezza massima:	Hmax ml	13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo:	Ros max	75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) 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. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 17.

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi saturi, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88.

La disciplina speciale di cui all'art. 87 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

9. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 93 in aree ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo si rinvia a quanto specificamente previsto dal *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"*.



**Art. 128 - TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi consolidati di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici
- spazi espositivi

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti di programmazione delle funzioni e delle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo. 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.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultano legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

La realizzazione di residenze/laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva è subordinata alla stipula di apposita convenzione a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7.

- a) sfruttamento una tantum della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, realizzabile mediante nuovi corpi di fabbrica, addizioni volumetriche e/o funzionali (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento. Lo sfruttamento della capacità edificatoria di cui trattasi è ammesso anche su eventuali lotti urbanistici ineditati, a condizione che il 20% della superficie di tali lotti venga destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici;
- b) incremento una tantum nella misura del 5% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- e) incremento di volume (V) per la realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 5 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5 lett. c) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 400;
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
- d) la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14, con le eccezioni ivi specificate al punto 2.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) 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. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 17.

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi consolidati, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88.

La disciplina speciale di cui all'art. 87 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

9. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 93 in aree ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo si rinvia a quanto specificamente previsto dal "*Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale*".

**Art. 129 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI GRANDE DIMENSIONE**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo corrispondenti agli stabilimenti di aziende di medio/grandi o di grandi dimensioni (spesso con ampio corredo di spazi e/o strutture destinate ad attività terziarie/direzionali), nelle quali si riscontra un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono edifici e aree di pertinenza spesso suscettibili di migliorie estetiche e/o funzionali al fine di rispondere in modo più efficace alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento della destinazione produttiva (in via esclusiva o comunque prevalente), favorendo la permanenza o l'insediamento di aziende di medie o grandi dimensioni;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV - negli insediamenti produttivi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dal precedente punto 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate al precedente punto 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 5 e 6.

- a) sfruttamento una tantum della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, realizzabile mediante nuove costruzioni, addizioni volumetriche e/o funzionali in aderenza o sopraelevazione, ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento;
- b) incremento una tantum nella misura del 2% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della

Sul legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;

- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 5;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- e) incremento di volume (V) per la realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari, di cui alla lett. c) sono subordinati ad un preventivo atto di assenso da parte della Giunta Comunale ed alla produzione di idonee garanzie ai fini del mantenimento e/o dell'incremento dei livelli occupazionali.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 4 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 4 lett. c) possono comportare la creazione di un massimo di n° 5 unità immobiliari per ogni lotto urbanistico di riferimento;
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) delle unità immobiliari derivate, negli interventi comportanti frazionamento immobiliare. Sulle unità immobiliari residue deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- |   |         |       |
|---|---------|-------|
| - Rapporto di copertura:                  | Rc max  | 50%   |
| - Altezza massima:                        | Hmax ml | 10,00 |
| - Rapporto di occupazione del sottosuolo: | Ros max | 75%   |

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata:

- per edifici o porzioni di essi destinati ad attività terziarie/direzionali, fino ad un'altezza massima (Hmax) di ml 13,00;
- per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) 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. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 17.

### **CAPO III – DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI**

#### **ART. 130 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NELLE AREE URBANE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “verde privato soggetto a tutela” le aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici e/o complessi edilizi di particolare pregio, appartenenti al patrimonio edilizio invariante ricadente nelle aree urbane - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela si articola nelle seguenti aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

3. Nelle aree individuate come verde privato soggetto a tutela si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2, le disposizioni di cui al Titolo VII Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

- residenza;
- ospitalità alberghiera
- ospitalità extralberghiera
- istituzioni culturali;
- attività direzionali;
- attività espositive e/o congressuali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli eventuali 'volumi secondari' (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

**Art. 131 - VERDE E SPAZI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI D USO PRIVATO NELLE AREE URBANE**

1. Sono denominate "verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane" le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti, in genere adibite ad attività agricole con carattere residuale o ad usi privati di varia natura (talora complementari ad attività insediate contigue), nelle quali non risulta completamente definito il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini. Comprendono parti in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Regolamento Urbanistico orienta l'assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- attività ricreative all'aperto;
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 176.

Negli spazi privati di cui al presente articolo, ove ricadenti all'interno di isolati urbani in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali a media o alta densità insediativa, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato ad uso privato. Per tali interventi è prescritto il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%

La superficie complessiva del piano interrato non può comunque superare i mq 4.000 per ogni isolato.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 170)

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per le autorimesse interrato di cui al precedente punto 3, per gli interventi ammessi dall'art. 170, nonché per le previsioni di cui al successivo punto 5.

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.



Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde (compresi spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2.

5. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 93 nelle aree di cui al presente articolo si rinvia a quanto specificamente previsto dal *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"*.