

Regolamento Urbanistico

luglio 2017

*testo aggiornato fino alla
D.C.C. n. 36 del 10/04/2017 e
D.C.C. n. 52 del 15/06/2017
(BURT n. 27 del 05/07/2017)*



Comune di Prato

**Gruppo di progettazione incaricato
per l' istruttoria tecnica delle osservazioni
al Regolamento Urbanistico
(D.G.C. n. 1023 del 19/10/1999)**

Paolo M. Vannucchi
Giancarlo Naldoni
Riccardo Pecorario
Marco Mannori

Giuseppe Santoro

Daniela Campolmi
Riccardo Corti
Giovanni Nerini
Luciano Nardi

consulenti:
Raffaello Gisondi

Comune di Prato

Progetto del nuovo

Piano Regolatore Generale

Bernardo Secchi

Goffredo Serrini
Paola Viganò
Claudio Zagaglia

Patrizia Gabellini con
Stefania Fanfani,
struttura normativa

Michela Brachi
Stefania Rizzotti
Annacarla Secchi

Antonio Mugnai con
Luca Gentili
Stefano Bartolini
Anna Calocchi,
centro antico

Daniela Campolmi
Andrea Di Filippo
Marco Donati
Giovanni Orlandini
Patrizio Simoncini
Salvatore Torre

Cristiana Pesciullesi e
Emanuela Mollica,
analisi delle strutture edilizie

Eleonora Cappelletti
Laura Giraldi
Viviana Giusti
Vanda Guidi
Patrizia Iacono
Hubert Lionnez
Giuseppe Mangini
Pierluigi Perri
Enrico Piccirilli
Sara Russo
Sofia Russo
Antonio Salzano
Eleonora Zilianti

Livia Piperno,
analisi quantitative

Daniele Rallo con
Sergio Dinale
Ezio Miceli,
analisi della fattibilità

Daniele Rallo con
Sergio dinale
Aldo Molinari
Massimo Mastromarino,
traffico e trasporto pubblico

consulenti:

Lino Barone con
Ignazio Lutri
Massimo Attias
Stefano Compiani
David Pozzi,
ambiente e paesaggio

Alberto Tomei
geologia e idrogeologia

Titolo I - Generalità

- Art. 1 - Elementi costitutivi
- Art. 2 - Contenuti e campo di applicazione
- Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Titolo II - Linguaggio

- Art. 4 - Altezza dell'edificio (H)
- Art. 5 - Distanza (D)
- Art. 6 - Indice di edificabilità (If)
- Art. 6 bis - Indice territoriale (It)
- Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria
- Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 9 - Rapporto di copertura (Rc)
- Art. 10 - Superficie coperta (Sc)
- Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 12 - Superficie lorda di pavimento (Slp)
- Art. 13 - Superficie permeabile
- Art. 14 - Superficie territoriale (St)
- Art. 15 - Termini specifici
- Art. 16 - Volume (V)
- Art. 17 - Allineamenti, fronti continui e discontinui

Titolo III - Attuazione

Capo I - Tipi di intervento

- Art. 18 - Generalità
- Art. 19 - Manutenzione ordinaria
- Art. 20 - Manutenzione straordinaria
- Art. 21 - Restauro
- Art. 22 - Risanamento conservativo
- Art. 23 - Ristrutturazione
- Art. 24 - Ristrutturazione con ampliamento
- Art. 25 - Demolizione con ricostruzione
- Art. 26 - Demolizione senza ricostruzione
- Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale
- Art. 28 - Nuova edificazione e nuovo impianto

Capo II - Modi di intervento

- Art. 29 - Strumenti di attuazione
- Art. 29 bis - Perequazione urbanistica: generalità
- Art. 30 - Criteri relativi agli usi e agli interventi
- Art. 31 - Elaborati richiesti per gli interventi
- Art. 32 - Criteri generali relativi agli standards

Parte seconda - Progetto di suolo

pag. 51

Capo I - Disposizioni generali

- Art. 33 - Indirizzi per il progetto di suolo
- Art. 34 - Condizioni di permeabilità
- Art. 35 - Specie arboree e arbustive spontanee ed acquisite
- Art. 36 - Pertinenza delle alberature

Capo II - Materiali semplici

- Art. 37 - Generalità
- Art. 38 - Formazioni boschive: boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali
- Art. 39 - Arbusteti e cespuglieti
- Art. 40 - Filari
- Art. 41 - Siepi
- Art. 42 - Prati
- Art. 43 - Corsie e carreggiate stradali
- Art. 44 - Rampe carrabili
- Art. 45 - Marciapiedi
- Art. 46 - Percorsi pedonali
- Art. 47 - Piste ciclabili
- Art. 48 - Percorsi ciclo-pedonali
- Art. 49 - Cellule ecologiche
- Art. 50 - Muri di sostegno

Capo III - Materiali complessi

- Art. 51 - Generalità
- Art. 52 - Giardini (Vg)

- Art. 53 - Parchi (Vp)
- Art. 54 - Parchi liberi
- Art. 55 - Parchi e giardini storici
- Art. 56 - Impianti sportivi scoperti (Ps)
- Art. 57 - Piazze ed aree pavimentate (Pz)
- Art. 58 - Parcheggi a raso (Pp)
- Art. 59 - Parcheggi lungo strada
- Art. 60 - Orti urbani
- Art. 60 bis – Opere di regimazione delle acque (Vra)

Parte terza - Sistemi

pag. 71

Titolo I - Sistema dei luoghi centrali (L)

- Art. 61 - Criteri generali per gli usi
- Art. 62 - Regole per gli usi
- Art. 63 - Regole per gli interventi

Titolo II - Sistema ambientale (V)

- Art. 64 - Regole per gli usi
- Art. 65 - Criteri generali per gli interventi
- Art. 66 - Nuovi edifici rurali
- Art. 67 - Sub-sistema V1: "Le riserve di naturalità Monteferrato, Calvana"
- Art. 68 - Sub-sistema V2: "I filtri di collina"
- Art. 69 - Sub-sistema V3: "Le connessioni territoriali: Ombrone-zone umide, Bardena-Iolo, Bisenzio-Marinella"
- Art. 70 - Sub-sistema V4: "Le connessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia"
- Art. 71 - Sub-sistema V4: "Le connessioni urbane: Macrolotto-viale della Repubblica, Gorone"
- Art. 72 - Sub-sistema V5: "Le penetranti: Tangenziale-Cimitero della Misericordia"
- Art. 73 - Sub-sistema V6: "I capisaldi del verde urbano"
- Art. 74 - Sub-sistema V7: "I capisaldi della pianura coltivata"

Titolo III - Sistema della residenza (R)

- Art. 75 - Criteri generali per gli usi
- Art. 76 - Regole per gli usi

Art. 77 - Regole per gli interventi

Titolo IV - Sistema della produzione (P)

Art. 78 - Criteri generali per gli usi

Art. 79 - Regole per gli usi

Art. 80 - Regole per gli interventi

Titolo V - Sistema della mobilità (M)

Art. 81 - Criteri generali per gli usi

Art. 82 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Parte quarta - Schemi direttori e progetti norma

pag. 86

Art. 83 - Disposizioni generali

Art. 84 - S.D.1 Parco dell'Ombrone

Art. 85 - S.D.2 Parchi e attrezzature urbane lungo la tangenziale

Art. 86 - P.N.2.1 Parco dei Ciliani

Art. 87 - P.N.2.2 Parco di Chiesanuova

Art. 88 - P.N.2.3 Parco di S.Paolo-Galciana

Art. 89 - P.N.2.4 Parco di Tobbiana-Vergaio

Art. 90 - P.N.2.5 Parco di S.Paolo

Art. 91 - S.D.3 Via Filzi, via Pistoiese e il Macrolotto 0

Art. 92 - S.D.4 Da Tavola al Fabbricone

Art. 93 - S.D.5 Attorno a via Bologna

Art. 94 - S.D.6 Centro antico

Art. 95 - P.N.6.1 S.Fabiano

Art. 96 - P.N.6.2 Ospedale

Art. 97 - P.N.6.3 Piazza Mercatale

Art. 98 - P.N.6.4 Campolmi

Art. 99 - S.D.7 Attorno a via Valentini

Art. 100 - S.D.8 Viale della Repubblica / Macrolotto 2

Art. 101 - S.D.9 Bisenzio

Art. 102 - P.N.9.1 Area delle feste

Art. 103 - S.D.10 Ferrovia

Art. 104 - P.N.10.1 Stazione del Serraglio
Art. 105 - P.N.10.2 Stazione centrale
Art. 106 - P.N.10.3 Cementizia

Art. 107- S.D.11 Declassata
Art. 108 - P.N.11.1 Centro direzionale di via Roubaix
Art. 109 - P.N.11.2 Declassata
Art. 110 - P.N.11.3 Banci
Art. 110 bis - P.N.11.4 Centro multifunzionale di S. Giusto
Art. 111- S.D.12 Paesi e quartieri
Art. 112 - P.N.12.1 Viaccia
Art. 113 - P.N.12.2 Galciana
Art. 114 - P.N.12.3 Capezzana
Art. 115 - P.N.12.4 Vergaio
Art. 116 - P.N.12.5 S.Giusto
Art. 117 - P.N.12.6 Fontanelle
Art. 118 - Interventi nei paesi e nei quartieri
Art. 119 - Quadro degli strumenti di attuazione nelle aree investite
da schemi direttori e da progetti norma

Parte quinta - Edifici di rilevante valore pag. 246
Art. 120 - Elenco degli edifici di rilevante valore

Parte sesta - Fattibilità geologica delle azioni di piano pag. 257
Art. 121 -Valutazione della fattibilità geologica degli interventi
urbanistici ed edilizi e indicazione dgl elaborati geologici e
geotecnici di supporto alla progettazione
Art. 121/bis - Piano Energetico Comunale

Parte settima - Norme transitorie pag. 263
Art. 122 - Adeguamento del Regolamento Edilizio
Art. 123 - Norme transitorie

Allegato
Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
(art. 58 L.R.1/2005)

Parte prima - Caratteri del Regolamento

Titolo I - Generalità

Art. 1 - Elementi costitutivi

1. Il Regolamento Urbanistico é costituito dai seguenti elaborati:

- a. Relazione
- b. Norme Tecniche di Attuazione
 - Guida agli interventi sugli edifici
 - Guida agli interventi sugli spazi verdi
 - Guida agli interventi sulle strade
- c. Tavole di progetto
 - Tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento”
(scala 1:2000, n.72 fogli, scala 1:1000, n.2 fogli)
- d. Tavola con ripartizione del territorio comunale in zone ex DM n. 1444/68 in funzione delle destinazioni individuabili sulle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” e individuazione del perimetro del centro abitato (scala 1: 15.000, n. 1 foglio)
- e. Studio geologico del territorio comunale: relazione geologica o rapporto finale, relazione della fattibilità delle azioni di piano e 23 tavole grafiche tematiche
- f. Mappa dell'accessibilità urbana nel centro storico.
- g. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Art. 2 - Contenuti e campo di applicazione

- 1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati elencati nell'Art.1 costituisce il Regolamento Urbanistico del Comune di Prato, elaborato ai sensi delle vigenti leggi. Assieme al Piano Strutturale sostituisce il Prg approvato il 15/04/1985 e le sue successive varianti.
- 2. Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale. Esso traduce e specifica le direttive del Piano Strutturale.
- 3. Il Regolamento Urbanistico detta norme per la conservazione, l'adeguamento e la trasformazione dei caratteri fisici del territorio (degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono) in ordine ai loro usi.
- 4. Il Regolamento Urbanistico in particolare individua:
 - a) il perimetro del centro abitato ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 L n. 765 del 06/08/67 e dell'art. 4 DL n. 285 del 30/04/92;
 - b) le aree interne al perimetro da sottoporsi a conservazione, adeguamento e trasformazione;
 - c) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) le aree da sottoporre a piano attuativo;
 - e) gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.

Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. I documenti elencati nell'Art.1 sono parte costitutiva del Regolamento Urbanistico e ne specificano le previsioni.

2. Gli Schemi direttori e i Progetti norma forniscono criteri prescrittivi per la redazione di piani attuativi che dettagliano le previsioni del Prg o di progetti edilizi che le realizzino.

3. Le Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" integrate dai disegni e i testi degli Schemi direttori e dei Progetti norma debbono essere utilizzate tenendo conto delle seguenti precisazioni:

a. sono vincolanti:

- i perimetri delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo : sono comunque ammesse modifiche del perimetro per migliorare la funzionalità di tali spazi e/o incrementarne la superficie;

- le destinazioni d'uso;

-il principio insediativo : il modo nel quale gli edifici , manufatti e spazi

aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti , rapporti con l'orografia e la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati;

- le superfici edificabili;

- la sistemazione del suolo scoperto pubblico o di uso pubblico (Progetto di suolo), per quanto riguarda i materiali semplici e complessi, le loro sequenze e i loro rapporti dimensionali;

b. i perimetri degli Schemi direttori, dei Progetti norma e delle Unità minime d'intervento ammettono adattamenti che tengano conto dell'effettivo stato dei luoghi;

c. le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi; quelle dei volumi destinati alla edificazione sono dei massimi;

d. le prescrizioni relative all'individuazione del sedime dei nuovi edifici nei Progetti norma ammettono spostamenti massimi di 5 m. dalla posizione indicata;

e. le prescrizioni relative agli allineamenti ammettono spostamenti massimi di 1 m. dalla posizione indicata;

f. i tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi, mentre sono prescrittivi i loro recapiti;

g. la sistemazione del suolo scoperto anche privato all'interno dei lotti ammette adattamenti in fase di progettazione esecutiva senza sostanziale riduzione della superficie;

h. la caratterizzazione funzionale stabilita per i sistemi e i sub-sistemi è vincolante, salvo le indicazioni contenute nella parte terza e quarta di queste norme;

i. i tracciati stradali ammettono aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari nella redazione dei progetti esecutivi, ma sempre nel rispetto dell'impostazione generale.

4. Fanno parte integrante delle Norme Tecniche la "Guida agli

interventi sugli edifici”, la “Guida agli interventi sugli spazi verdi” e la “Guida agli interventi sulle strade”. Le Guide forniscono metodi, indirizzi e indicazioni sulle modalità di progettazione talvolta espresse attraverso disegni.

I contenuti delle “Guide” rivestono un carattere orientativo e di indirizzo per gli interventi : le proposte progettuali dovranno adeguatamente motivare e giustificare soluzioni diverse da quelle indicate nelle guide.

La compilazione della scheda di cui all’allegato n. 1 della “Guida agli interventi sugli edifici” è obbligatoria unicamente per gli interventi riguardanti edifici o complessi di edifici soggetti a Restauro (Re), per quelli soggetti al vincolo di cui al Titolo I° del D.Lgs. 490/99 e per quelli inseriti nell’elenco di cui al successivo art. 120 delle presenti norme.

Titolo II - Linguaggio

Art. 4 - Altezza dell’edificio (H)

1. H misura in m. la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell’edificio.
2. Si assume come riferimento alla sommità del fabbricato l’incontro dell’intradosso della copertura più alta col piano della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana con le seguenti specificazioni:
 - nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l’altezza dell’edificio viene ottenuta riportando l’andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all’intersezione con il piano di facciata;
 - nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35%, il riferimento in sommità dell’edificio, ai fini del calcolo dell’altezza viene determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all’intersezione col piano della facciata principale.
3. Si assume come riferimento alla base del fabbricato:
 - la linea d’incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso che questo disti più di m. 5 dal retro marciapiede stradale;
 - la quota del retro marciapiede stradale qualora l’edificio non disti da esso più di m. 5;
 - nel caso di strada o terreno in pendenza viene assunta come riferimento la quota media del marciapiede del tratto di strada o terreno posto in corrispondenza dell’edificio.
4. Per gli edifici produttivi H misura la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell’edificio, così come definito al precedente comma, e l’intradosso della trave di copertura principale, sia nel caso di struttura intelaiata che tradizionale.

5. Sono esclusi ai fini della determinazione dell'altezza i volumi contenenti apparecchiature tecnologiche quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori e scale, centrali tecniche, etc.

6. L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare l'H massima desumibile dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Essa in ogni caso dovrà rispettare le disposizioni legislative dettate dal DM 02/04/68 n. 1444 e dal DM 16/01/96 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Art. 5 - Distanza (D)

1. La distanza tra gli edifici ed i confini di proprietà è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte dell'edificio più vicina al confine ed il confine stesso.

Negli interventi di nuova costruzione, le pareti finestrate devono distare almeno ml. 5 dal confine; mentre le pareti non finestrate, qualora rispettino le indicazioni dei successivi commi 2 e 4, potranno anche attestarsi sul confine di proprietà. Si considera finestrata la porzione di parete con dimensione orizzontale pari alla larghezza della veduta più i 5 metri da entrambi i lati e dimensione verticale pari all'altezza dell'edificio.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la formazione di nuove pareti finestrate è assoggettata alla disciplina di cui ai successivi commi 2 e 4.

Nelle addizioni volumetriche strutturalmente collegate agli edifici esistenti resta valida l'eventuale minor distanza dal confine ove inferiore ai 5 metri, fermo restando il rispetto della disciplina di cui ai successivi commi 2 e 4, se trattasi di addizioni riconducibili alle nuove costruzioni, ovvero formino nuove pareti finestrate, o risultino di interesse nei riguardi della disciplina delle zone sismiche o di rispetto stradale.

Non costituiscono parete finestrata gli sporti ornamentali e decorativi, nonché quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.).

I volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali sono assoggettati alle distanze previste nel presente articolo, esclusa la distanza dagli edifici interni al lotto.

Gli spostamenti dei volumi secondari, pur riconducibili alla ristrutturazione edilizia, sono assoggettati alle medesime regole delle addizioni volumetriche qualificabili come nuova costruzione. In caso di miglioramento della situazione esistente, relativa alla distanza dai confini o dalle pareti finestrate, gli interventi devono considerarsi ammissibili a tal fine.

2. La distanza tra gli edifici è costituita dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale che congiunge le parti dei fabbricati che si fronteggiano.

Nel caso in cui la distanza tra gli edifici sia desumibile dalle

Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", andrà recepita tale indicazione, con esclusione dei casi richiamati al successivo comma 4. Tra pareti di edifici antistanti, anche in presenza di una sola parete finestrata la distanza minima non può essere inferiore a ml. 10.

3. La distanza degli edifici dal ciglio stradale è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, come definito dall'Art. 16, con la sede stradale comprensiva degli eventuali marciapiedi, banchine e strutture come parapetti, muri, etc., salvo diversa specifica indicazione desumibile dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada e il piano terra dell'edificio.

4. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DM 02/04/68 n. 1444 art. 9 per le zone C, del DM 16/01/96 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche -, del DPR 495/92 - Regolamento di esecuzione e ad attuazione del Codice della Strada - e del DPR 147/93 - Modifiche al DPR 495/93.

Art. 6 - Indice fondiario (If)

1. If misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (V/Sf).
2. La densità fondiaria degli interventi di trasformazione non può superare gli indici desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
3. In presenza di un piano urbanistico attuativo, il volume complessivo dovrà rispettare l'indice fondiario assegnato dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" e il volume di ciascun lotto non potrà superare quello assegnato dal piano attuativo anche nel caso risulti inferiore all'indice fondiario.

Art. 6 bis – Indice territoriale (It)

L'indice territoriale (It) misura in mq/mq la superficie lorda di pavimento massima edificabile (Slp) per ogni mq di superficie territoriale (Slp /St).

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria, definite dalla L n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:
 - a) strade, slarghi, percorsi veicolari e pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti;
 - b) aree di sosta e di parcheggio;

- c) piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;
- d) reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono; impianti per la produzione di energia termica ed elettrica (cogeneratori, impianti fotovoltaici, etc.) e per la distribuzione del calore (teleriscaldamento);
- e) rete e impianti di pubblica illuminazione.

2. Al fine di garantire un corretto funzionamento del servizio di telefonia radio-mobile, che risulti compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, nonché efficiente ed accessibile per tutti gli operatori, la localizzazione degli impianti dovrà essere definita con apposito piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, ai sensi dell'art.13 Legge 1150/42.

Fino alla redazione di detto Piano, sono comunque consentiti esclusivamente interventi conservativi e manutentivi degli impianti esistenti

3. Esclusi gli impianti di telefonia di cui al precedente comma, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ove non specificatamente previste dal Regolamento Urbanistico, è ammessa in tutti i sistemi e sub-sistemi definiti dal R.U. nella misura necessaria a servire gli insediamenti previsti nel rispetto del contesto ambientale e urbanistico. La definizione di tutti i parametri urbanistici di cui alle norme di attuazione del R.U. e della loro localizzazione è legata alle necessità funzionali degli impianti.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria, definite dalla L n. 847 del 29/09/64 e successive integrazioni e modificazioni vengono qui di seguito elencate con lo scopo di chiarire e integrare le definizioni contenute in tale disciplina. Esse sono:

- a) servizi di assistenza sociale e sanitaria
- b) servizi per l'istruzione di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole elementari e medie inferiori)
- c) servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi
- d) servizi sportivi, spazi verdi e pavimentati con impianti e non.

Art. 9 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Rc misura in mq / mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sfx100).

2. Il rapporto di copertura dei nuovi interventi di Trasformazione previsti non può superare l' Rc desumibile dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o da eventuali piani attuativi per ciascun lotto fondiario.

3. Eventuali volumi interrati, realizzati ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 potranno superare il rapporto di copertura previsto e fatto

salvo quanto prescritto dal comma 5 dell'Art. 30 delle presenti norme.

Art. 10 - Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutti gli edifici, principali ed accessori presenti sul lotto fondiario, compresi i porticati, le tettoie, le verande.
2. Sono escluse dal computo della Sc le terrazze, i balconi, le logge a sbalzo e le scale aperte. Le pensiline a sbalzo e gli aggetti ornamentali, non rientrano nel computo della Sc del fabbricato di progetto o di quello da ampliare, fino ad aggetti di ml 4,50 per gli edifici produttivi e di ml 3 per le altre destinazioni.
3. Le pensiline dei distributori di carburanti non costituiscono superficie coperta se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai fini del superamento delle barriere architettoniche e per l'adeguamento tecnologico, la realizzazione dei vani ascensori ed dei volumi tecnici, nei limiti strettamente necessari, non è computata nella superficie coperta.

Art. 11 - Superficie fondiaria (Sf)

1. Sf misura in mq la superficie destinata all'edificazione non destinata a servizi, attrezzature e spazi pubblici o d'uso pubblico, desunta dalle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento".
2. I servizi, le attrezzature e gli spazi pubblici o d'uso pubblico sono individuati dalle seguenti sigle: Pp, Ps, Pz, Vg, Vp, Sa, Sb, Sc, Sd, Sd 1, Sh, Si, Sp, Sr, Ss, St, St1, Su.

Art. 12 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq la somma delle superfici coperta di ogni piano dell'edificio moltiplicata per 0,9, nel calcolo sono compresi anche i piani seminterrati, gli interrati ed i sottotetti abitabili.
2. Per la definizione di "seminterrato", "interrato", "sottotetto" e "locali non abitabili" si rinvia al Regolamento edilizio e al Regolamento d'Igiene.
3. Per gli edifici produttivi sono escluse dalla Slp le superfici occupate da impianti destinati alla depurazione degli scarichi liquidi e gassosi nonché le pensiline ed i volumi tecnici.

Art. 13 - Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere idrauliche di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a

sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

Di norma tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.

Art. 14 - Superficie territoriale (St)

St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

Art. 15 - Termini specifici

Nel Regolamento Urbanistico ricorrono alcuni termini che assumono un significato specifico all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale di Prato.

Essi, con le relative definizioni, sono:

- Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.

2. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali e le loro articolazioni; ad esse si farà riferimento negli articoli successivi. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

3. Sono destinazioni d'uso principali: le attività agricole, le attività industriali e artigianali, le attività terziarie (Commerciale, Turistico-ricettiva, Direzionale, Commerciale all'ingrosso e depositi), le infrastrutture e attrezzature della mobilità, la residenza, i servizi e le attrezzature di uso pubblico, gli spazi scoperti d'uso pubblico.

4. Le destinazioni d'uso principali si articolano nel modo seguente:

a) Residenziale - R: residenze urbane permanenti;

b) Industriale e artigianale - I: fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, abitazioni di servizio, se strettamente connessi); depositi della produzione coperti e scoperti; costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

c) Commerciale - Tc: le strutture commerciali definite dalla L.R. 28/2005, esposizioni commerciali, locali di somministrazione (bar, ristoranti, pizzerie e simili);

d) Turistico-ricettiva - Tr: alberghi, motel, ostelli, campeggi, residence e altre attività ricettive previste dalla Legislazione Regionale;

e) Direzionale - Tu: palazzi per uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici;

f) di servizio - S;

g) Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali - Tc1: magazzini e depositi commerciali all'ingrosso; depositi merceologici all'aperto; depositi per la logistica;

h) Attività agricole e funzioni connesse ai sensi di Legge - A: campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli; abitazioni per i conduttori dei fondi; serre; annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali); costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo; agriturismo.

La categoria principale S - di servizio - è articolata nelle seguenti categorie secondarie:

- Sa - Servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, campi per famiglie nomadi;

- Sb - Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

- Sc - Servizi cimiteriali;

- Sd - Servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, discoteche, sale convegni e mostre, biblioteche;

- Sd1 - Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;

- Sh - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori;

- Si - servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;

- Sp - Parcheggi coperti;

- Sr - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;

- Ss - servizi sportivi: palestre piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti;

- St - Servizi tecnici e amministrativi: servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;

- St1 - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue;

- Su - Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;

- Altri servizi S: spazi espositivi per la produzione; mercati; collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze sociali; parcheggi a raso (Pp), impianti sportivi scoperti (Ps), piazze e simili (Pz), giardini (Vg), parchi (Vp); stazioni passeggeri (Mp); centro servizi per la mobilità (Md).

- Srs - Edilizia residenziale sociale

- I depositi di materiali all'aperto sono ammessi dove è prevista la specifica funzione e nei casi regolamentati dalla Disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni.

- Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti

1. Per “elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti” debbono intendersi le parti che li costituiscono e che, per geometria, soluzioni tecniche ed architettoniche, tipo di materiali e rapporti reciproci, concorrono a definirne la forma ed il disegno architettonico.

2. Sono elementi costitutivi degli edifici: superfici parietali, cantonali, colonne, lesene e paraste, pilastri, cornici, cornicioni, aperture, archi, solai, volte, balconi e ballatoi, balaustre, ringhiere ed elementi di protezione, pavimentazioni, coperture, infissi, logge e porticati, grate, cancellate ed altri elementi di chiusura, strutture di collegamento

- Guida

Per “guida” si intende l'insieme di descrizioni, consigli, indirizzi, obblighi e divieti atti a orientare la progettazione esecutiva di edifici e spazi aperti. Il Regolamento urbanistico è corredato di una Guida agli interventi sugli edifici, da una Guida agli interventi sugli spazi verdi e da una Guida degli interventi sulle strade.

- Invarianti

Per “invarianti” si intendono le caratteristiche di singoli luoghi, parti di città o di territorio che si sono dimostrate o che il piano intende affermare come stabili nel tempo.

- Materiali semplici e materiali complessi

1. Per “materiale” si intende tutto ciò che può essere combinato e composto. “Materiale urbano” è ciò che viene utilizzato con tecniche e modalità compositive differenti per definire lo spazio della città nelle sue diverse parti. I materiali sono distinti in “semplici” e “complessi”. In queste norme sono presi in considerazione i materiali

semplici e complessi degli spazi aperti d'uso pubblico esistenti e di nuova costruzione.

2. Sono materiali semplici vegetali ed artificiali: le formazioni boschive, i filari, le barriere vegetali, le siepi, i prati, le carreggiate stradali, le rampe carrabili, gli spazi per la sosta automobilistica, le piste ciclabili, i percorsi ciclo-pedonali, i percorsi pedonali, gli spazi pedonali, i marciapiedi, i muri di sostegno, le cellule ecologiche, i passaggi per la fauna.

3. I materiali complessi sono costituiti dall'accostamento di materiali semplici vegetali ed artificiali.

Sono materiali complessi: i boschi, le bande verdi naturali, i parchi e i giardini, gli impianti sportivi scoperti, i parcheggi a raso, le strade, gli orti urbani, i tunnel e le serre.

- Principio insediativo

Per "principio insediativo" si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l'orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

- Progetto di suolo

Per "progetto di suolo" si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e d'uso pubblico, ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

- Progetto norma

1. Per "progetto norma" si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano i caratteri e gli obiettivi dei singoli interventi di trasformazione previsti dal piano, definiscono il principio insediativo, le quantità da osservare, il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

2. Nel Piano Strutturale gli obiettivi, il principio insediativo, le quantità edificatorie massime e le quantità minime degli spazi e servizi di uso pubblico hanno valore prescrittivo, mentre la descrizione grafica ha carattere indicativo.

3. Nel Regolamento Urbanistico gli elementi costituenti il Progetto Norma assumeranno carattere prescrittivo.

- Schema direttore

1. Per "schema direttore" si intende un insieme di indicazioni e prescrizioni riguardanti in primo luogo il progetto di suolo di un'area

estesa, eventualmente appartenente a differenti sistemi e sub-sistemi ed interessata da programmi di trasformazione legati da unitarietà tematica.

2. Nel Piano Strutturale gli obiettivi di trasformazione territoriale hanno valore prescrittivo.

3. Nel Regolamento Urbanistico gli elementi costituenti lo Schema Direttore assumeranno carattere prescrittivo e potranno riguardare allineamenti, accessi, altezza degli edifici, fronti commerciali e specifiche destinazioni d'uso.

- Sistema, sub-sistema e ambito

Per “sistema” si intendono porzioni del territorio comunale (spazi aperti e edifici) dotate di una comune identità e tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni, che assumono un ruolo peculiare nel territorio e nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni. I sistemi coprono l'intero territorio comunale. Entro ciascun sistema sono riconoscibili “sub-sistemi”, ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, principi insediativi e/o modi d'uso. I sub-sistemi del sistema ambientale sono, a loro volta, suddivisi in “ambiti”.

- Statuto dei luoghi

Per statuto dei luoghi si intende l'insieme di relazioni geometriche, funzionali e simboliche che intercorrono tra i materiali costitutivi del luogo e che concorrono a definirne il ruolo e le prestazioni indipendentemente dal valore storico o ambientale. Lo statuto dei luoghi determina i diversi tipi di intervento cui gli stessi possono essere assoggettati. In particolare distingue le parti che, contribuendo a formare l'immagine condivisa della città, sono assoggettate ad azioni di conservazione (restauro, manutenzione) o di adeguamento (risanamento, ristrutturazione) da quelle che, invece, sono sottoposte a trasformazione per modificarne ruolo e prestazioni.

Per i luoghi definiti “di rilevante valore” nella Tav. 3 il R.U. dovrà dettare le specifiche modalità di intervento atte ad assicurare la permanenza dei valori evidenziati dal P.S.

- Unità territoriali organiche elementari

Per unità territoriali organiche elementari si intendono parti riconoscibili di città o di territorio, dotate di una relativa autonomia per le quali vengono determinate le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni che possono essere ospitate, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari.

- Diritti edificatori

Il diritto edificatorio di cui all'art. 60 della L.R. Toscana n. 1/2005 è generato dall'applicazione dell'indice territoriale o dell'indice fondiario alla superficie dei suoli soggetti a trasformazione o dal riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale di quantità edificatorie fisse.

I diritti edificatori sono riconosciuti alla proprietà del suolo attraverso la perequazione urbanistica, le premialità e le compensazioni (art. 29 bis delle presenti Norme).

- Trasferimento e utilizzazione dei diritti edificatori

I diritti edificatori sono negoziabili tra i soggetti interessati nel rispetto delle norme fissate nel Regolamento Urbanistico, nei Piani Attuativi e nei Progetti Norma.

I diritti edificatori attribuiti ai suoli mediante la perequazione urbanistica di cui al successivo art. 29 bis sono utilizzabili entro i termini temporali di validità delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Nel caso della Variante al Regolamento Urbanistico relativa al Progetto Norma 11.2 Declassata i diritti edificatori riconosciuti ai suoli sono attribuiti mediante la perequazione urbanistica.

I diritti edificatori generati dalle premialità o dalle compensazioni di cui all'art. 29 bis sono attribuiti dal Comune a suoli catastalmente individuati ed hanno validità a tempo indeterminato.

I diritti edificatori possono essere trasferiti da suoli identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri suoli anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei diritti edificatori è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è subordinata all'avvenuta comunicazione all'Amministrazione Comunale dei relativi atti. La proprietà e la compravendita dei diritti edificatori sono sottoposte alle leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale.

L'utilizzo dei diritti edificatori è assoggettato alle norme fissate nel Piano Strutturale, nel Regolamento Urbanistico, nei Piani Attuativi e nei Progetti Norma. L'Amministrazione Comunale non riconosce il trasferimento di diritti edificatori in contrasto con la disciplina di atti e strumenti di pianificazione comunale o sovraordinata.

I diritti edificatori sono annotati nell'apposito Registro Comunale dei Diritti Edificatori.

- Registro Comunale dei Diritti Edificatori

Il Registro Comunale dei Diritti Edificatori (d'ora in poi Registro) è istituito dall'Amministrazione Comunale ed annota, per ciascuna particella catastalmente individuata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica e quelli frutto di compensazioni e di premialità.

I diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica sono annotati nel Registro su richiesta effettuata dal proprietario, dall'acquirente o dal venditore. In occasione della loro annotazione l'Amministrazione Comunale definisce la quantità di tali diritti in relazione alla zona ed alla destinazione, sulla base del principio dell'equivalenza. Sono validi a tempo determinato e la loro validità coincide con il limite temporale di durata delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

I diritti edificatori generati dalle compensazioni e dalle premialità sono riconosciuti dall'Amministrazione Comunale con specifici atti in seguito all'assolvimento, da parte dei soggetti interessati, delle obbligazioni che costituiscono il presupposto materiale al loro riconoscimento. In occasione della loro annotazione nel Registro, l'Amministrazione Comunale definisce la quantità di tali diritti in relazione al valore economico delle obbligazioni assolte, alla zona ed alla destinazione, sulla base del principio dell'equivalenza. Sono validi a tempo indeterminato.

Il Registro è strumento funzionale alle seguenti attività di governo del territorio:

- a) informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alla proprietà immobiliare;
- b) piani attuativi e rilascio dei titoli abilitativi;
- c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI);
- d) determinazione delle indennità di espropriazione.

Dietro richiesta dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale, sulla base delle risultanze del Registro, rilascia un Certificato di Conformità dei diritti edificatori attestante:

- numero progressivo;
- data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- nome e cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede, del soggetto cui viene rilasciato il certificato;
- dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i diritti edificatori;
- quantità e destinazione urbanistica dei diritti edificatori riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei diritti edificatori ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione dei diritti edificatori;
- volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni dei diritti edificatori avvenute nel tempo.

Nel Registro i diritti edificatori sono annotati in unità di superficie utile lorda (Sul). Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro sono convertiti in unità di Sul utilizzando l'apposita tabella di conversione predisposta dall'Amministrazione Comunale.

Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale.

Il Consiglio Comunale delibera sulla istituzione del Registro dei diritti

edificatori e sulle modalità di aggiornamento e conservazione.

Art. 16 - Volume (V)

1. V misura il prodotto $S_c \times H$ dell'edificio, computato vuoto per pieno, con le seguenti specificazioni:

- nel caso che l'edificio abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze;
- nel caso di edifici produttivi, edifici per impianti sportivi coperti ed edifici con destinazioni d'uso Sd ed Sd 1 per il culto, si assumerà, per il calcolo del volume ai soli fini della determinazione delle superfici a parcheggio pubblico e privato, un'altezza virtuale pari a ml. 3,50 per ogni piano. Agli stessi fini, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione a residenza e uffici, si assumerà un'altezza virtuale di ml 3,00 per altezze reali superiori, fino ad altezze reali di ml 5,00.
- nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio, o di ciascun corpo di fabbrica, è rappresentata dalla media ponderata delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate, utilizzando la seguente formula:

$$H = \frac{\text{sommatoria } h_j \times l_j}{\text{sommatoria } l_j}$$

dove h_j sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile, si rappresenta la media tra la massima e la minima altezza come previsto dall'Art. 4 delle presenti norme), l_j sono le lunghezze delle singole facciate.

- nel caso in cui si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la larghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi i ml. 6, sarà misurata dalla quota del terreno aderente allo scavo.

2. Il volume dei sottotetti con copertura inclinata viene valutato come segue:

- nell'ipotesi in cui nessun punto del sottotetto superi l'altezza interna di ml. 2,70, il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda del piano sottotetto per l'altezza compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio e la quota in gronda della copertura come definita all'Art. 4;
- nell'ipotesi in cui l'altezza del sottotetto superi i ml. 2,70 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media delle falde.

3. Sono esclusi dal computo del volume gli elementi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non sono inserite all'interno della sagoma dell'edificio quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi,

serbatoi, extracorsa degli ascensori, centrali tecniche, etc. Sono altresì esclusi i portici, le pensiline, i piani a pilotis e le logge; la parte dello spessore eccedente cm. 30 dei solai (intendendo per spessore di solaio la distanza tra la superficie del soffitto e quella del pavimento soprastante, ma con esclusione di eventuali pavimenti galleggianti, controsoffittature non facenti corpo con la struttura del solaio

4. Sono computati integralmente i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis. Possono essere consentite parziali chiusure del piano a pilotis, con cancellate al solo scopo di custodia di mezzi di trasporto a due ruote.

5. Qualora una parte del fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili, e se l'altezza della stessa non sia inferiore a ml. 2.40 ; il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

6. Il volume di fabbricati esistenti sarà determinato con le modalità previste dal presente articolo.

Art. 17 - Allineamenti, fronti continui e discontinui

Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" compaiono le indicazioni di allineamento, fronte continuo e fronte discontinuo. In ciascuno di questi casi l'edificazione dovrà obbligatoriamente costituire rispettivamente un allineamento, un fronte continuo o un fronte discontinuo e specificamente:

- l'allineamento rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici, rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline e terrazzi);

- il fronte continuo rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di uno o più edifici senza soluzione di continuità tra i volumi che li compongono, rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline e terrazzi);

- il fronte discontinuo rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta della facciata di più edifici separati, rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali, ma non sono ammessi sbalzi (ad eccezione di pensiline e terrazzi).

- i volumi a sbalzo, qualora previsti, costituiranno il limite più avanzato dell'edificio, che non potrà comunque superare gli allineamenti prescritti.

Titolo III- Attuazione

Capo I - Tipi di intervento

Art.18 - Generalità

1. Con riferimento all'Art. 96 della parte terza "Statuto dei luoghi" del Piano Strutturale, i tipi di intervento sono: manutenzione ordinaria (mo), manutenzione straordinaria (ms), restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione (ri), ristrutturazione con ampliamento (ri), demolizione con ricostruzione (dr), demolizione senza ricostruzione (d), ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (ru), nuova edificazione e nuovo impianto (ne).

2. I tipi d'intervento sugli edifici sono definiti dalla L n. 457/78 e dalla LR 52/99; tuttavia, allo scopo di integrare correttamente le definizioni contenute nelle presenti norme e nelle guide si riportano negli articoli successivi (artt. da 19 a 28) ulteriori specificazioni e articolazioni.

Non sono considerati edifici esistenti i ruderi : costruzioni prive di valore storico o ambientale, che, a causa del loro stato di fatiscenza ed obsolescenza, non possono più adempiere ad una qualsiasi funzione .

3. Con riferimento al punto 4 dell'Art.96 delle norme del Piano Strutturale su un medesimo edificio o spazio aperto oltre al tipo d'intervento indicato dal Regolamento Urbanistico sono ammessi i seguenti tipi di intervento :

- dove è prescritta la manutenzione straordinaria è ammessa la manutenzione ordinaria e la demolizione senza ricostruzione;
- dove è prescritto il risanamento conservativo sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 22 delle presenti norme,
- dove è prescritta la ristrutturazione edilizia è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la demolizione senza ricostruzione e gli ampliamenti nei limiti di cui agli artt. 23 e 24;
- dove è prescritta la demolizione con ricostruzione è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria , la demolizione senza ricostruzione e la ristrutturazione con le limitazioni di cui al 4° comma dell'art. 30;
- dove è prescritta la demolizione senza ricostruzione è ammessa la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria;
- dove è prescritto il restauro è ammessa la sola manutenzione ordinaria, con le limitazioni di cui all'art. 21.

4. Il cambiamento della destinazione d'uso é compatibile con tutti i tipi di intervento, con esclusione di quelli manutentivi, fatte salve ulteriori indicazioni. Esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri. Qualora il cambiamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento precedentemente

identificati e in quanto tali vengono definite e normate.

5. Le norme di tutti gli strumenti urbanistici attuativi del Regolamento Urbanistico dovranno riferirsi alla definizione dei tipi di intervento di cui gli artt. da 19 a 28 delle presenti norme.

6. Nella definizione dei tipi di intervento vengono utilizzate le nozioni che trovano specifico approfondimento nella “Guida agli interventi sugli edifici”, nella “Guida agli interventi sugli spazi verdi” e nella “Guida agli interventi sulle strade”.

Art.19 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali, elementi decorativi e infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.) e degli arredi degradati.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non si applicano agli elementi strutturali degli edifici e possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici sono:

a1- pulitura, consolidamento e riparazione degli elementi tecnici e di finitura (superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi ecc.) eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale seguendo le indicazioni della “Guida agli interventi sugli edifici”. Le opere in ogni caso debbono riguardare preferibilmente l’intera facciata dell’edificio;

a2- ripristino degli elementi tecnici e di finitura danneggiati (superfici parietali esterne, elementi decorativi, infissi ecc.) eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, ossia in generale seguendo le indicazioni della “Guida agli interventi sugli edifici”;

a3- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni, degli intonaci e delle tinteggiature interne;

a4- riparazione e sostituzione parziale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.) senza modificare materiali e modalità di posa;

a5- riparazione e sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione ecc.), senza che ciò comporti la creazione di nuovi volumi e superfici o che modifichi elementi e parti significative dell’edificio;

a6- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico ed impermeabilizzazione ecc.).

4. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali, fatta salva la circolare ministeriale 1918 del 16/11/77, sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere sopra indicate.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, sono:

a7- riparazione e sostituzione di impianti tecnici esistenti (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.), senza modifiche significative dello spazio aperto;

a8- riparazione di manufatti (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi ecc.), elementi e attrezzature (panche, fontane, giochi, ecc.), sistemazione e sostituzione di recinzioni, parapetti, muretti;

a9- riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti senza modificare le modalità di posa, la forma, e senza modifica del funzionamento dello spazio aperto;

a10- riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (gore, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate (rilevati e terrazzamenti) senza modifica del funzionamento dello spazio aperto

a11- riparazione e sostituzione delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde (briglie, traverse, pennelli, argini);

a12- taglio e potatura periodica delle specie arboree e arbustive igrofile per il mantenimento di una efficiente sezione di deflusso dei corsi d'acqua.

Art. 20 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione sostanziale del comportamento statico del fabbricato, della gerarchia degli elementi strutturali, della distribuzione delle sollecitazioni statiche, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici".

3. Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono essere realizzati di preferenza secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell'edificio e debbono essere estesi preferibilmente a tutte le parti (falde di copertura o facciate) che costituiscono il corpo di fabbrica.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli edifici sono:
b1- consolidamento e rifacimento di parti delle strutture di

fondazione, delle strutture verticali portanti (continue e puntiformi) senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc);

b2- consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture orizzontali (solai, balconi e volte) senza modifica di quota, planimetria e tipo e senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc);

b3- consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di copertura (a falde inclinate o in piano) senza modifica di forme e quote (d'imposta e di colmo) e senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc). Le quote d'imposta e di colmo delle falde della copertura, potranno essere lievemente modificate solo per consentire la realizzazione del cordolo antisismico, quando la distanza fra i due elementi strutturali, falda e piano orizzontale, sia insufficiente a realizzare il cordolo stesso.

b4- consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di collegamento verticale (scale, rampe, vani ascensori e vani montacarichi) senza modifica di quota, planimetria e tipo e senza modifica dei materiali per quanto riguarda gli edifici sottoposti a risanamento conservativo (rc);

b5- realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie sui prospetti esterni, coordinate e compatibili con l'impianto preesistente delle facciate e non connesse a trasformazioni distributive e di composizione dell'organismo edilizio.

b6- realizzazione ed integrazione di servizi e impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione ecc.) senza alterare i volumi urbanistici esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;

b7- rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.) secondo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici";

b8- installazione degli impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, senza alterare i volumi urbanistici esistenti, la superficie lorda di pavimento, gli orizzontamenti e l'assetto generale dello spazio aperto;

b9- realizzazione dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.), volti alla eliminazione dell'umidità; anche con eventuale e finalizzato adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici" (paragrafo 4.1).

6. Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, sono:

b10- installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.);

b11- installazione e rifacimento di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, giochi, apparecchi di illuminazione, parapetti e muretti ecc.) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto;

b12- rifacimento delle pavimentazioni con sostituzione di materiali ed eventuale modifica delle modalità di posa, forma e funzionamento senza alterare l'assetto generale dello spazio aperto;

b13- rimozione di elementi e costruzioni precarie;

b14-realizzazione e modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (gore, canali, cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;

b15- modifica e rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali (briglie, traverse, pennelli, argini) senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;

Art. 21 - Restauro

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri architettonici (tipologici, costruttivi, formali e strutturali) e negli elementi costitutivi, come indicati all'art. 15, consentendone una destinazione d'uso compatibile, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.
3. Negli edifici sono consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che comportino alterazioni "leggere", seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici" e che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di "consolidamento" o di "ricostruzione", secondo le definizioni contenute nella "Guida agli interventi sugli edifici".
Potranno essere eliminate parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità.
Una particolare categoria di beni immobili è costituita dai manufatti edilizi in stato di rudere per i quali, se sottoposti alla categoria restauro potranno essere recuperati nell'ottica del mantenimento o del ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari, previa documentata descrizione dello stato dei luoghi con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi, della descrizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la proposta di edificazione per le parti mancanti in relazione al mantenimento sul piano dell'immagine di quanto preesisteva. In particolare, sono compatibili con tal genere di interventi di ripristino: le opere di ricostruzione e di rifacimento di parti alterate per crolli, per trasformazioni precarie o rese inagibili per incuria o degrado.
4. Per gli immobili indicati con la sigla re nelle planimetrie, le opere,

indipendentemente dalla loro classificazione tipologica e quindi anche negli interventi manutentivi, dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente e ai successivi commi.

Negli edifici sono in genere vietati i seguenti interventi:

- impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi o materiali originari;
- l'impiego di elementi o materiali per i quali non sia nota la compatibilità con gli elementi o materiali originari;
- aumento consistente del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, molto superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazioni di tipo dinamico.

5. Sugli elementi tecnici e di finitura potranno essere compiute operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre a interventi di consolidamento, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici". L'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici non devono alterare i volumi esistenti, la superficie lorda di pavimento, la quota degli orizzontamenti e della copertura e non devono variare in generale l'assetto dello spazio aperto.

6. Può essere consentita la modifica del numero delle unità immobiliari mantenendo i caratteri distributivi dell'edificio e senza interventi che comportino trasformazioni tipologiche e/o strutturali previo parere favorevole della CETU (Commissione Edilizia Trasformazioni Urbane) ai sensi dell'art. 4 comma 5 lettera F della Legge Regionale 52/99 e successive modificazioni e integrazioni.

7. Per gli edifici e le aree di rilevante valore storico, artistico o ambientale e come tali inseriti nell'elenco allegato all'Art. 120 il restauro dovrà essere definito con l'ausilio delle schede, dei materiali e delle tecnologie descritte nella "Guida agli interventi sugli edifici".

8. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici o di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. Il restauro degli spazi aperti, può comportare:

- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;
- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto

(pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

Art.22 - Risanamento conservativo

1. Gli interventi si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.
2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio, formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.
3. Gli interventi sugli elementi possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici".
4. In particolare il risanamento conservativo può comportare:
 - c1- consolidamento delle strutture di fondazione;
 - c2- consolidamento, rifacimento, sostituzione non sistematica delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;
 - c3- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici" anche in funzione della normativa antisismica vigente;
 - c4- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, anche con alterazione del loro numero ed eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, senza modifica di forma dimensione e posizione , con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente;
 - c5- modifiche delle aperture esistenti e realizzazione di nuove aperture per l'adeguamento igienico e dei locali secondo le esigenze richieste dall'uso in atto;
 - c6- installazione di servizi e impianti tecnici (idraulico, igienico sanitario, elettrico, termico, di ventilazione ecc.) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e che comportino eventualmente solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale, seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici". Non si dovrà inoltre ridurre la dotazione di standard sugli spazi aperti esistenti;
 - c7- inserimento di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza modifiche alla sagoma esistente che comportino eventualmente solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale, seguendo le indicazioni della "Guida agli

interventi sugli edifici”.

Al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico.

5. Per gli immobili indicati con la sigla rc nelle planimetrie, le opere, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica e quindi anche negli interventi manutentivi, dovranno essere eseguite con le modalità di cui al presente e successivi commi.

5 bis. Sono consentiti, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali, interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla modifica della tipologia esistente con la realizzazione di nuovi sistemi distributivi anche con alterazione del numero delle unità immobiliari.

Per gli edifici inclusi negli elenchi di cui all'art. 120 si richiama quanto stabilito al successivo comma 7.

5 ter. Sui prospetti di edifici appartenenti ai sub-sistemi L2 ed L4 o prospicienti spazi appartenenti a tali sub-sistemi, è consentita l'apertura di finestre e vetrine ai piani terreni per adeguamento all'inserimento di attività commerciali, nel rispetto dei caratteri architettonici e della riconoscibilità tipologica dell'edificio.

5 quater. Al fine del superamento delle barriere architettoniche potranno essere consentiti inserimenti fuori sagoma dei vani ascensori se compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, anche in deroga ai parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico.

c8 · Gli edifici e gli spazi di pertinenza sono distinti in base alla loro matrice formativa e tipologica corrispondente alle seguenti distinzioni:

- a) matrice rurale;
- b) matrice industriale e/o artigianale;
- c) matrice residenziale nei tipi tradizionali;
- d) matrice prevalentemente residenziale nei tipi moderni e/o contemporanei;
- e) matrice specialistica

c9 - Gli interventi sulle componenti edilizie possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture, compatibilmente alle matrici formative tipologiche nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici e ambientali da salvaguardare.

In particolare, per la classe “a” (matrice rurale):

gli interventi dovranno garantire la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi propri della tecnologia costruttiva originaria (morfologia strutturale dei tetti e tipologia di copertura, tessiture murarie in alzata, modalità costruttive e materiche delle finiture e degli intonaci tradizionali), mantenimento degli elementi testimoniali della destinazione d'uso agricola (grigliati di areazione, archeggiature, loggiati e travature lignee, volte e voltine, ammattonati interesterni, infissi ecc.). Per quanto riguarda l'intorno della casa e degli annessi rurali, quando anche deruralizzati e quindi

modificati nel loro disimpegno funzionale, dovranno conservarsi gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria. A tale scopo, nel caso del permanere dei segni caratteristici della primitiva organizzazione agraria, i manufatti dispersi intorno all'aia o al corpo centrale sono considerati ai fini della categoria d'intervento come un'unica area da conservare, comprendente anche le alberature, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne a ricostituire l'ambito ancora leggibile del resedio rurale. In quest'ottica sono altresì da ritenersi compatibili gli interventi di recupero o di ricostruzione nella trasformazione di parti alterate rispetto all'impianto tipologico matrice, come pure l'eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Per la classe "b" (matrice industriale e/o artigianale): gli interventi di riabilitazione dovranno conservare gli elementi strutturali caratterizzanti il manufatto preesistente, con particolare riferimento alle tipologie delle coperture, all'alternanza di pieni e di vuoti nella scansione compositiva dei prospetti, al permanere e/o al riuso conservativo di elementi architettonici propri della produzione moderna di tipo fisso in ferro/vetro/cemento (pensiline, travi e pareti, etc.) o asportabili, in tutto o in parte, recanti carpenteria metallica originaria, quali colonne, balastrini, ringhiere, etc.

Per la classe "c" (matrice residenziale tradizionale) e per la classe "d" (matrice residenziale moderna e/o contemporanea):

Negli interventi che, in particolare, riguardano le aggregazioni edilizie tradizionali o moderne (comprendenti anche gli edifici e le aree facenti parte di piani di zona, lottizzazioni unitarie ed omogenee) che si distinguono per un preminente valore ambientale d'insieme, per quanto in parte alterato, dovrà comunque essere garantita la conservazione degli elementi caratterizzanti l'impianto originario, le tecnologie costruttive preesistenti gli elementi decorativi, formali e di finitura caratterizzanti e l'assetto planivolumetrico storicamente consolidato. In relazione alla classificazione per matrici tipologiche (nelle classi "c" e "d") gli interventi adottabili dovranno dimostrarsi compatibili sotto l'aspetto costruttivo e materico, previo studio dettagliato e documentato delle parti esistenti.

Per gli edifici residenziali di classe "d" (a matrice moderna e/o contemporanea) è inoltre consentita la realizzazione di terrazze "a tasca" nelle falde di copertura non prospicienti la pubblica viabilità o comunque non visibili dalla stessa.

Per la classe "e" (matrice specialistica) si dovranno rispettare precipi caratteri distintivi sia sotto il profilo architettonico-decorativo e tecnico-costruttivo che tipologico-distributivo.

c10 - Gli interventi sugli edifici in stato di rudere.

Una particolare categoria di beni immobili è costituita dai manufatti edilizi in stato di rudere per i quali, se sottoposti alla categoria risanamento conservativo, sono ammissibili interventi di ripristino, pur nell'ambito delle distinte classi formative e tipologiche. Si tratta di una particolare categoria di manufatti, in prevalenza di

matrice rurale (classe “a”), più limitatamente di matrice industriale o paleoindustriale (classe “b”) e/o residenziale tradizionale (classe “c”) che potranno essere recuperati nell’ottica del mantenimento o del ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari, previa documentata descrizione dello stato dei luoghi con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi, della descrizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la proposta di edificazione per le parti mancanti in relazione al mantenimento sul piano dell’immagine di quanto preesisteva. In particolare, sono compatibili con tal genere di interventi di ripristino: le opere di ricostruzione e di rifacimento di parti alterate per crolli, per trasformazioni precarie o rese inagibili per incuria o degrado.

6. È ammessa la demolizione dei volumi secondari privi di valore storico-architettonico e la loro ricostruzione nell’ambito del lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali, così come precisato nella distinzione in classi formative e tipologiche di appartenenza. Si intendono volumi secondari quelli facenti parte di un medesimo organismo edilizio che svolgono funzioni accessorie e/o pertinenziali dell’edificio principale e non abbiano caratteristiche proprie da poter essere autonomamente utilizzati.

7. Per gli edifici inseriti nell’elenco di cui all’art. 120, il risanamento conservativo dovrà essere definito con l’ausilio delle schede, dei materiali e delle tecnologie descritte nella “Guida agli interventi sugli edifici”.

In particolare per gli edifici inseriti negli elenchi e in presenza di elementi di pregio, meritevoli di distinta segnalazione, ancorché appartenenti ad edifici non ancora inseriti negli appositi elenchi, per propri caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, materici e decorativi afferenti a ciascuna matrice edilizia (rurale, industriale, residenziale) o di tecnica costruttiva (tradizionale, moderna o contemporanea), sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo per tali elementi di pregio. In ogni caso dovrà essere garantita un’azione di tutela e rispetto d’uso per il mantenimento in situ in presenza di elementi documentari quali stemmi, lapidi ed iscrizioni, ecc. o manufatti di valore testimoniale per l’arte (dipinti murali, fregi decorativi pittorici o scultorei, ecc.) e/o le strutture per la devozione popolare (tabernacoli, maestà, etc.) anche in conformità alle leggi vigenti in materia di tutela.

8. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all’assetto storico e paesistico-ambientale. Il risanamento conservativo sugli spazi aperti può comportare:

c11- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;

c12- consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere di sostegno a secco per la stabilità delle scarpate e la regimazione delle acque superficiali;

c13- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra;

c14- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti.

Art. 23 - Ristrutturazione

1. Gli interventi di ristrutturazione si riferiscono sia agli edifici che agli spazi aperti.

2. Gli interventi sugli edifici consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. Gli interventi sugli elementi strutturali possono comportare anche alterazioni pesanti del funzionamento strutturale del fabbricato seguendo le indicazioni della "Guida agli interventi sugli edifici", anche con modifica della quota degli orizzontamenti interni con alterazione dei prospetti esterni; nei sub-sistemi L1, R1 e R2 l'alterazione dei prospetti esterni degli edifici potrà avvenire solo per dimostrate necessità igieniche-funzionali oppure a seguito di una analisi filologica dell'edificio e comunque nel rispetto degli "elementi costitutivi" delle facciate degli edifici.

4. In particolare per gli immobili individuati dalla sigla "ri", gli interventi, indipendentemente dalla loro classificazione tipologica, possono comportare quanto indicato alle lettere che seguono, fermo restando che per le trasformazioni degli edifici produttivi nelle nuove funzioni per essi previste, si farà esclusivo riferimento al successivo comma 6 bis:

d1- consolidamento, rifacimento e sostituzione delle strutture di fondazione, verticali, orizzontali, di copertura e delle strutture di collegamento verticale;

d2- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di nuovi solai e di elementi di collegamento verticale interni;

d3- demolizione, rifacimento, consolidamento e realizzazione di elementi di collegamento verticale riguardanti l'intero edificio (scale, rampe, vani montacarichi e vani ascensori ecc.);

d4- consolidamento e rifacimento degli "elementi costitutivi" caratterizzanti;

d5- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità immobiliari

d6 - demolizione dei volumi secondari, come definiti al precedente art. 22 comma 6°, e loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza,

con la sola esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1-R1;
d7- demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio finalizzata al miglioramento igienico e funzionale;

d8- demolizione totale o parziale con fedele ricostruzione del manufatto edilizio, impiegando analoghi materiali e tecniche costruttive nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico ; per oggettivi motivi di interesse pubblico la ricostruzione potrà essere realizzata in arretramento rispetto alla sede stradale.

5. d9 - le addizioni volumetriche riconducibili alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79, secondo comma lett. d, della L.R. n. 1/2005, sono eseguibili laddove è prevista la ristrutturazione con ampliamento (sub sistemi R4 ed R5), di cui al successivo art. 24, nei limiti ivi stabiliti. Sono invece ammessi nella generalità degli edifici per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga ai parametri urbanistici del R.U.

6. Ad esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1, R1, R2, R3 la ristrutturazione può anche comportare:

d10- realizzazione di balconi e terrazze, anche in aggetto; e con la esclusione degli edifici appartenenti ai sub-sistemi L1 e R1;

d11- realizzazione di terrazze nelle falde della copertura.

6 bis. Per il recupero degli edifici produttivi con destinazione attuale prevalentemente industriale, artigianale e commerciale o di deposito (Tc e Tc1), alle nuove funzioni urbane previste, tramite le opere di cui al presente articolo, mantenendo i caratteri morfologici del contesto e gli elementi tipologici di maggior interesse, si potrà procedere alla loro trasformazione nei limiti della disciplina che segue.

A tal fine sono consentiti, oltre agli interventi da d1 a d11, anche interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di ridurre la sagoma preesistente per la demolizione di parti che non vengono ricostruite, conservando o riproducendo gli elementi morfologici e tipologici che caratterizzano gli edifici oggetto di intervento nel contesto.

I progetti dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

- la Slp non potrà essere aumentata oltre il 20%;
- gli interventi con Slp di progetto superiori a 2.000 mq.

sono sottoposti all'approvazione di Piani di recupero finalizzati a verificare l'inserimento nel contesto urbanistico del nuovo carico insediativo, gli adeguamenti urbanizzativi necessari, la qualità e funzionalità edilizia dell'intervento, nonché gli elementi edilizi che risultano di interesse contestuale, architettonico e documentario e che pertanto non dovranno essere demoliti o, in caso di gravi difficoltà tecniche, almeno riprodotti utilizzando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

I Piani di recupero potranno consentire altresì aumenti fino al 10% della Slp, nel caso sia prevista la realizzazione di edilizia convenzionata per l'affitto per una Slp non inferiore al 20% di quella di progetto.

Alternativamente, esclusi i sub sistemi L1 e R1, è consentita la completa sostituzione senza il mantenimento della sagoma nei seguenti limiti: per gli edifici allo stato attuale con SIp superiore a 500 mq e If superiore a 5 mc/mq, è consentita la ricostruzione con una SIp pari all'80% di quella preesistente, e pari al 100% della SIp negli altri casi. I progetti dovranno comunque prevedere il mantenimento degli elementi formali caratterizzanti l'edificio nel contesto. Negli ambiti ri/dr, il volume di progetto non potrà essere superiore a quello risultante dall'applicazione degli indici stabiliti. Gli interventi con SIp di progetto superiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piani di recupero, finalizzati a verificare l'inserimento nel contesto urbanistico del nuovo carico insediativo, gli adeguamenti urbanizzativi necessari, la qualità e funzionalità edilizia dell'intervento, e che potranno consentire altresì aumenti fino al 10% della SIp, nel caso sia prevista la realizzazione di edilizia convenzionata per l'affitto per una SIp non inferiore al 20% di quella di progetto.

Ferme restando le esclusioni dei sistemi sopra indicate, nei casi di interventi con una SIp attuale non superiore a 500 mq, è consentito, alternativamente alle modalità d'intervento sopra indicate, recuperare il volume esistente fino all'If 2,5 mc/mq., per gli interventi con If attuale inferiore a 5,00 mc/mq e fino all'If 3,00 mc/mq negli altri casi. Ai soli fini del presente punto non sono considerate nel calcolo della SIp le superfici non considerate nel volume urbanistico e le superfici per i parcheggi stanziali.

6 ter. Per gli edifici a destinazione Industriale e artigianale ed altre attività compatibili, compresi negli ambiti ri dei sub sistemi P1, P2 e P3, sono consentiti, oltre agli interventi da d1 a d11, interventi di adeguamento edilizio con il mantenimento di tali destinazioni, comportanti anche la loro demolizione e ricostruzione, con una superficie coperta pari a quella esistente, fino al Rc 70%. L'altezza massima può essere adeguata fino a 10 ml.

7. Gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso pubblico consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al ridisegno generale di spazi, impianti tecnici, impianti vegetazionali, manufatti e sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nel rispetto della funzionalità idraulica originaria.

Art. 24 - Ristrutturazione con ampliamento

1. La ristrutturazione con ampliamento consiste nell'eventuale aggiunta di volumi nuovi a quelli esistenti, con aumento della superficie di pavimento netta e lorda dell'edificio, e dell'ambito urbano assoggettato a ristrutturazione.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del R.U. (15/04/1999) appartenenti ai sub-sistemi R4 "La città in aggiunta" ed R5 "La residenza nelle aree della mixité", sottoposti a ristrutturazione (ri), potranno essere realizzati i seguenti incrementi volumetrici nel rispetto di ogni altra norma regolamentare, al fine di renderlo

omogeneo al contesto:

e1- ampliamento fino ad un massimo di 25 mq di superficie netta di pavimento, per l'adeguamento igienico-funzionale, delle unità immobiliari principali, fino al raggiungimento di 200 mq di superficie complessiva (Su + 0,60 Snr) per le tipologie residenziali e di un rapporto di copertura pari al 70% e indice fondiario di 4 mc/mq, per le altre tipologie. Al fine esclusivo del presente punto, non sono computate nella superficie non residenziale (Snr) le superfici che non costituiscono volume urbanistico quali terrazze, logge, lastrici solari e simili.

e2- rialzamento del sottotetto, che risulti stabilmente utilizzato, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

e3- adeguamento in gronda per gli edifici che non superano due piani fuoriterra, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica;

e4- nell'ambito di schiere o complessi edilizi unitari prospicienti la viabilità, se l'edilizia circostante è prevalentemente a due o più piani fuori terra, rialzamento fino a due piani fuori terra degli edifici con tipologia residenziali di un piano

e5 - ampliamento della volumetria esistente nell'ambito assoggettato a ristrutturazione, anche con creazione di nuove unità immobiliari residenziali, mediante nuova edificazione di lotti interstiziali ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del R.U., aventi superficie minima di mq 200 e fronte sulla viabilità pubblica, nel rispetto di tutte le norme edilizie, del progetto di suolo, degli allineamenti esistenti e dei seguenti parametri: indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc/mq di superficie disponibile fino ad un massimo di mc 500; altezza massima non superiore a quella degli edifici latitanti.

2 bis. Per gli edifici con tipologia residenziale assoggettati a ristrutturazione (ri) nel sub-sistema R3 - gli interventi residenziali unitari - non formati tramite piani attuativi di alcun genere, sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti punti "e/1" ed "e/4", nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici che caratterizzano il sub-sistema.

3. Per gli edifici residenziali assoggettati a ristrutturazione (ri) nel subsistema V7 "I capisaldi della pianura coltivata", esistenti alla data di adozione del R.U., sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui alle precedenti lettere e1 ed e2.

3 bis. Per gli edifici contraddistinti dalla sigla ri (ristrutturazione), esclusi i Sub Sistemi L1, L2, R1, R2 e le zone A, è consentita la chiusura di terrazze e logge esistenti con tamponature leggere prevalentemente trasparenti, per la formazione di verande, purché nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio.

Tali verande dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzate in struttura solida autoportante, corredata di ele-

menti trasparenti completamente apribili in contemporanea almeno per il 30% della superficie del pavimento;
- dovranno realizzarsi solo in corrispondenza di vani a servizio dell'abitazione (cucinotti inferiori a mq. 9, servizi igienici, ripostigli, ecc.) ovvero vani con altra fonte di areazione;
- vengano ricavati ambienti di superficie inferiore a 9 mq.

4. Non è comunque ammesso il cumulo degli interventi comportanti aumento di volume, ivi compresa la formazione di verande e di quelli comportanti incremento della superficie utile.

5. Gli edifici industriali e artigianali esistenti nei sub-sistemi P2 e P3, sottoposti a ristrutturazione (ri), possono essere ampliati fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura del lotto.

Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale e/o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e/o crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici piani attuativi con proposte di ampliamenti strettamente commisurati alle programmate esigenze e senza costituire nuove unità immobiliari. I piani dovranno essere redatti nel pieno rispetto della vigente disciplina urbanistico-edilizia, con particolare riferimento al 5° comma dell'art. 30 delle presenti norme, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi.

La convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso, nè a frazionare l'edificio ampliato per almeno i successivi 10 anni, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto. Per gli stessi fini e con le stesse modalità, il Consiglio Comunale potrà valutare richieste di ampliamento di edifici appartenenti al sub-sistema P1 "i capisaldi della produzione", nei limiti di compatibilità con la tutela dei valori storico-architettonici espressi dall'edificio originario.

e6 soppresso

e7 soppresso

e8 soppresso

6. soppresso.

Art.25 - Demolizione con ricostruzione

1. Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per sagoma e volume.
2. Quando è ammessa la demolizione con ricostruzione dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".
2. La demolizione con ricostruzione può comportare:
f1- demolizione di un edificio o parte di esso e sua ricostruzione;
f2- demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio.
3. La sistemazione degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico dovrà

avvenire entro un disegno complessivo che preveda l'articolazione di tutte le superfici pavimentate e in terra, gli impianti vegetazionali, gli impianti tecnici e di illuminazione, i sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, gli eventuali manufatti e attrezzature di arredo, i parcheggi a raso, eventualmente seminterrati e interrati.

Art.26 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il Regolamento Urbanistico intende recuperare come spazi aperti. La loro sistemazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".

Art.27 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale

1. La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme sistematico di interventi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:
 - g1- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
 - g2- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
 - g3- modifica o trasformazione dei tracciati stradali.
3. La ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:
 - g4- risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
 - g5- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente; con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche del contesto;
 - g6- sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali

Art.28 - Nuova edificazione e nuovo impianto

1. Gli interventi interessano le aree non edificate al momento di adozione del Regolamento Urbanistico.
2. La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".
3. Il nuovo impianto degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico comporta:

h1- sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione all'impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi, canali e gore e alle opere di consolidamento dei terreni in pendio e degli sbancamenti;

h2- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);

h3- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee, nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Capo II - Modi di intervento

Art.29 - Strumenti di attuazione

1. Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso interventi edilizi diretti, piani attuativi e progetti di opere pubbliche.

2. Quando non diversamente specificato gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico possono essere attuati tramite intervento edilizio diretto.

3. Il Regolamento Urbanistico individua quale proprio strumento specifico il Progetto Norma, da attuarsi tramite intervento diretto o Piano Attuativo, come specificato per ogni singola UMI o comparto nella parte quarta delle presenti norme.

Il piano attuativo, d'iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera UMI o comparto e con la tipologia, i contenuti e le procedure indicate dal capo IV° della L.R. 1/05, avrà gli effetti ivi previsti in funzione della disciplina specifica di ciascuna tipologia di piano attuativo. In particolare nell'attuazione del Piano approvato nel periodo di validità della previsione ed in caso di mancato accordo tra i proprietari della UMI o del comparto, l'Amministrazione Comunale può disporre l'acquisizione dei suoli dei proprietari non aderenti, tramite esproprio, come dispone l'art. 7 del DPR 327/2001, applicando le procedure previste dallo stesso DPR.

4. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre specifici ambiti di trasformazione attraverso gli Schemi direttori. All'interno di essi l'attuazione degli ambiti individuati dalla sigla d/r sono subordinati alla formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata. Per quanto attiene lo schema direttore S.D.3, si rimanda a quanto stabilito dal successivo art. 91 delle presenti norme.

5. Gli interventi di nuova edificazione produttiva localizzati nelle frazioni di Vergaio, Tobbiana e Cafaggio individuati da specifico segno grafico (PA) nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono subordinati alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

6. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, disciplinati dalla LR 64/95 sono equiparati a piani attuativi quando prevedano la realizzazione di volume complessivo superiore a 600 mc.

7. I piani attuativi e gli interventi edilizi diretti dovranno rispettare le prescrizioni delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", degli Schemi direttori e dei Progetti norma, come specificato all'Art. 3 - "Valore prescrittivo degli elementi costitutivi" delle presenti norme.

8. Il piano attuativo dovrà essere di norma esteso all'intera area perimetrata dal RU. Un ambito di intervento inferiore, per interventi non relativi ad U.M.I. individuate da Progetti Norma, potrà essere motivatamente individuato dagli stessi proprietari proponenti attraverso un approfondito studio urbanistico dello stato di fatto esistente nel limitrofo ambito urbano che verifichi condizionamenti e le relazioni urbanistiche che si stabiliscono con l'area oggetto dell'intervento. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, dovrà dare atto che il Piano Attuativo disposto su un ambito inferiore a quello indicato dall'RU, rappresenta un accettabile inserimento urbanistico dell'intervento progettato e non pregiudica i possibili successivi interventi che dovranno essere attuati con altri Piani.

9. Nelle parti di territorio comunale non urbanizzate e comunque con gravi carenze urbanizzative, anche se la specifica disciplina dell'R.U. non prevede l'obbligo del Piano Attuativo, il Dirigente competente, previo parere della Commissione Edilizia, potrà subordinare il rilascio della Concessione Edilizia all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, esteso all'intero sistema insediativo previsto dall'R.U. nell'ambito territoriale interessato o almeno ad un comparto di esso, sufficiente a consentire un'organica progettazione urbanistica.

Art. 29 bis - Perequazione urbanistica: generalità

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina la perequazione al fine di ripartire equamente i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla pianificazione fra le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione. Il Regolamento Urbanistico opera quindi la classificazione dei suoli tenendo conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore. Fra le condizioni considerate figurano: la utilizzazione in essere, la dotazione di opere urbanizzative, la morfologia, la presenza di edifici attestante una utilizzazione edificatoria già avvenuta, la presenza di vincoli o limitazioni all'edificazione derivanti da norme di legge, la destinazione dello strumento urbanistico vigente.

2. Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti territoriali entro i quali si applicano la perequazione, le premialità e le compensazioni, e stabilisce:

a) gli indici territoriali e fondiari attribuiti ai suoli compresi negli ambiti, anche differenziati per parti dell'ambito in base allo stato di fatto e di diritto degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche eventualmente assegnate alle singole aree,

ovvero la quantità totale di SIp attribuita, per effetto di tali indici, alle aree comprese nelle UMI e nei comparti edificatori;

b) le aree e gli immobili degradati o incongrui, anche non compresi negli ambiti di perequazione, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale, la cui esecuzione può determinare un diritto edificatorio, ovvero la quantità totale di SIp da attribuire alle aree comprese in comparti edificatori formati da immobili degradati o incongrui in seguito alla loro demolizione;

c) in alternativa a quanto previsto alle lett. a) e b), quando le aree appartengono a UMI o comparti edificatori già perimetrati nel Regolamento Urbanistico, la capacità edificatoria complessivamente spettante alle aree delle UMI o dei comparti espressa in quantità totale di SIp, purché tale quantificazione sia operata nel rispetto del principio perequativo;

d) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici riservati alle attività collettive, e in genere di opere pubbliche;

e) in misura indicativa le aree di concentrazione dei diritti edificatori e quelle di cessione al Comune, ed in misura vincolante le quantità edificatorie;

f) le tipologie di interventi, quali ad esempio il risparmio energetico ed il consolidamento antisismico, da incentivare attraverso il riconoscimento di premialità sotto forma di diritti edificatori;

g) le premialità da riconoscere, sotto forma di diritti edificatori, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e in genere di opere pubbliche;

h) le aree assoggettate a vincolo espropriativo per le quali il Comune, in alternativa all'espropriazione e contro cessione gratuita dell'area al Comune medesimo, può disporre il riconoscimento di diritti edificatori ed il loro trasferimento su altre aree destinate ad edificazione;

i) la quota dei diritti edificatori da riservare all'edilizia residenziale sociale, le cui modalità di impiego sono definite nelle schede dei Progetti Norma.

3. Ai fini dell'applicazione di quanto riportato nel comma 2, lett. a) e b), le classi di suoli ed i rispettivi indici territoriali di edificabilità sono:

- I) suoli urbanizzati già edificati: 0,35 mq SIp / mq St;
 - II) suoli di proprietà comunale: 0,30 mq SIp / mq St;
 - III) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,20 mq SIp / mq St;
 - IV) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,15 mq SIp / mq St;
 - V) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,10 mq SIp / mq St.
- I diritti edificatori generati da tali indici sono espressi per la

destinazione residenziale. Il loro utilizzo per destinazioni diverse dalla residenza non deve determinare una variazione significativa del loro valore economico. A tal fine, in base alla mappa dei valori immobiliari, il Regolamento Urbanistico definisce appositi coefficienti di conversione dei diritti edificatori.

4. Gli indici territoriali di edificabilità di cui al precedente comma 3 sono ridotti al 30% nel caso di suoli divenuti inedificabili per effetto di norme derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali, qualora l'inclusione di tali suoli in ambiti di trasformazione tramite Progetto Norma o Piano Attuativo sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale per ragioni di interesse pubblico. I diritti edificatori così generati sono trasferiti su altri suoli nell'ambito del Progetto Norma o del Piano Attuativo.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori da un ambito ad un altro che presenta valori immobiliari differenti in misura significativa rispetto all'ambito di origine, non deve determinare una variazione significativa del valore economico dei diritti edificatori complessivamente trasferiti. A tal fine, in base alla mappa dei valori immobiliari, il Regolamento Urbanistico definisce appositi coefficienti di conversione.

6. L'ammontare complessivo dei diritti edificatori risultanti dalla perequazione urbanistica, dalle premialità e dalle compensazioni, non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili, definite nel Piano Strutturale.

7. La perequazione si attua mediante i Progetti Norma ed i Piani Attuativi. I Progetti Norma e i Piani Attuativi possono riguardare uno o più ambiti oggetto di perequazione, anche non contigui. I Piani Attuativi precisano - o laddove non precisato dal Regolamento Urbanistico individuano - i suoli su cui concentrare l'edificazione nonché le aree da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

Art. 30 - Criteri relativi agli usi e agli interventi

1. Nella parte III delle presenti norme vengono stabiliti per ciascun sistema e per i relativi sub-sistemi gli usi caratterizzanti, consentiti e quelli esclusi. Quando esse individuano le destinazioni d'uso principali senza esclusioni, è da intendersi che consentono tutte le articolazioni.

2. Il cambiamento della destinazione d'uso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso come definiti dall'Art.15 del presente Regolamento Urbanistico.

3. Il cambiamento di un uso principale con altro uso principale, così come definiti all'Art.15, è soggetto a concessione edilizia, quando il nuovo uso previsto comporti la realizzazione di standard urbanistici.

4. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Prg, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di edifici esistenti con uso attuale ammesso dal R.U., sono consentiti gli interventi indicati e gli usi previsti dallo stesso R.U. per ogni subsistema; qualora gli interventi modifichino gli usi attuali e/o comportino la sostituzione edilizia, dovranno essere rispettate le percentuali degli usi previste dal R.U.

Per le zone assoggettate a preventivo Piano di Recupero (d/r) sono altresì consentiti, in assenza di questo, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari residenziali con il mantenimento di tale destinazione d'uso.

4 bis. Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano la formazione di nuove unità immobiliari residenziali, ancorché recuperate, con superficie netta totale di progetto superiore a mq 500, dovranno garantire un rapporto tra la superficie totale netta ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 50.

5. Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento devono garantire una superficie permeabile, come definita al precedente art. 13, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria. Gli ampliamenti non devono ridurre la superficie permeabile pertinenziale se già inferiore alla percentuale qui stabilita. Per oggettive esigenze di rispetto degli standard legati agli effettivi carichi urbanistici, nonché per dimostrati motivi di sicurezza, ad eccezione degli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti, parte della superficie permeabile, non superiore ai 2/5, per gli interventi residenziali, e ai 3/5 per le altre tipologie d'intervento, può essere sistemata con pavimentazione semipermeabile.

Sono considerate pavimentazioni semipermeabili quelle realizzate con materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata. Le acque eventualmente non ritenute dalla superficie di pertinenza "semipermeabile" dovranno essere convogliate, per quanto possibile, in aree adiacenti con superficie permeabile senza provocare fenomeni di ristagno. Per le stesse esigenze e motivazioni sopraindicate negli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti (tintorie, rifiniture, carbonizzi ecc.) una parte, non superiore ai 3/5 dell'area permeabile, può essere adeguatamente impermeabilizzata. Le acque meteoriche derivanti dalla superficie impermeabilizzata dovranno essere convogliate e raccolte in bacini d'accumulo adeguatamente dimensionati e forniti di una bocca tarata per il rilascio regolato dell'acqua invasata nella pubblica rete fognaria: tale rilascio dovrà avvenire per deflusso naturale senza impiego di mezzi meccanici di sollevamento. Nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con le modalità indicate dalla disciplina regionale sulla limitazione del rischio idraulico (ex D.C.R. n. 230/94).

6. Per la realizzazione delle autorimesse pertinenziali il perimetro del parcheggio può eccedere quello del sedime dell'edificio, nel rispetto di quanto previsto dal precedente punto e di eventuali realizzazioni di infrastrutture pubbliche interrato.

7. Gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, specificatamente previsti dal R.U. o richiesti da esso per l'attuazione degli interventi, possono essere promossi anche da parte dei privati, subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico. L'attuazione da parte dei privati delle previsioni a Servizi ed Attrezzature (S) su edifici esistenti, con eccezione delle previsioni in sub-sistemi caratterizzati da un uso esclusivo, consente anche la realizzazione di funzioni private, quali uffici, banche, strutture commerciali, alberghi, ristoranti e residenza, quest'ultima in misura non superiore al 40 % della superficie lorda di pavimento del progetto, purché sia salvaguardato l'effettivo fabbisogno locale dei servizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.M. 1444/68, ai quali in ogni caso deve essere riservata una quota non inferiore alla superficie coperta dell'edificio esistente e comunque non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento dell'edificio di progetto, oltre ai necessari spazi accessori scoperti. La convenzione, che farà esclusivo riferimento alla parte pubblica, potrà disciplinare l'usufrutto in favore del promotore delle opere convenzionate per un congruo periodo rinnovabile e dovrà prevedere al termine della validità la cessione al Comune dietro corresponsione di un indennizzo pari al costo di costruzione determinato al momento della cessione.

8. Nei progetti di parchi le aree interessate da percorsi di uso pubblico non saranno espropriate qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico transito ciclo-pedonale.

9. Il Dirigente competente, su conforme parere della Commissione Territorio ed Ambiente, nel rispetto della procedura stabilita dalla L 1357/55 e dall'Art. 35 bis della LR 5/95, previa deliberazione del CC a norma della L 765/67 potrà autorizzare deroghe alle presenti norme per interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, anche se promossi e realizzati da privati.

10. Per il mantenimento della qualità ambientale attraverso l'attività agricola anche del tempo libero e fino all'attuazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, è ammessa su tutto il territorio comunale con esclusione del sub-sistema V1, l'installazione di piccoli annessi agricoli su aree:

- con estensione alla data di adozione del R.U. non inferiore a mq. 500 e successivamente non frazionate;
- non già urbanisticamente utilizzate;
- non già provviste di analoghe strutture e non prossime ad edifici esistenti del medesimo proprietario.

Gli annessi dovranno presentare caratteristiche costruttive tali da poter essere facilmente rimosse, non dovranno comportare la

trasformazione incisiva e durevole dello stato dei luoghi ed avere:

- ubicazione con migliore impatto ambientale, in aderenza a muri, terrazzamenti o scarpate;
- superficie lorda di pavimento non superiore a mq 9,00 per appezzamenti di terreno con superficie compresa tra 500 e 1500 mq e non superiore a mq 12,00 per appezzamenti di terreno superiore a 1500 mq;
- altezza massima 2,40 ml;
- unica apertura di accesso con superficie non inferiore a mq 2,00;
- struttura in legno.

Art.31 - Elaborati richiesti per gli interventi

1. Per gli interventi soggetti a piano attuativo il progetto dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- stralcio della Tav. "Usi del suolo e modalità d'intervento", con individuazione dell'area interessata dall'intervento, estesa ad un intorno di m 100;
- stralcio eventuale del Progetto norma e/o dello Schema direttore (della scheda compresa nelle Norme tecniche del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico) con l'esatta ubicazione dell'area e degli eventuali immobili interessati;
- cartografia, in scala 1 :2000, dello stato di fatto che evidenzia gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature);
- rilievo del terreno in scala 1 :500 che evidenzia le quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'IGM e le curve di livello con equidistanza non superiore a m 1;
- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano attuativo, estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta la autorizzazione alla realizzazione dell'intervento;
- valutazione degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 con gli elaborati e le analisi di carattere idrogeologico prescritti dalla LR 21/84;
- convenzione tra Comune e operatori, che regoli le destinazioni d'uso; i tempi e i modi di realizzazione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i contributi, il tipo di gestione, la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
- tavole di progetto:
 - a. planimetria in scala 1 :500 quotata dell'intervento che evidenzia gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione, quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (artt. 7 e 8 delle presenti norme). L'individuazione, il disegno e la consistenza di tali aree dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", degli Schemi direttori e dei Progetti norma.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato di tutte le indicazioni utili per la sua comprensione (volumi, superfici coperte e altezza massimi, distanza tra i vari edifici, tra questi e le strade e i confini);

b. progetto in scala 1 :500 degli spazi pubblici (parcheggi, verde e piazze) e delle strade nel rispetto del progetto di suolo e delle indicazioni della “Guida agli interventi sugli spazi verdi” e della “Guida agli interventi sulle strade”;

c. prospetti e sezioni in scala 1 :500;

d. progetto in scala 1 :500 della rete di smaltimento liquami degli edifici raccordata con la fognatura principale e ubicazione delle cabine per l’energia elettrica con indicazione della rete di distribuzione da studiarsi in collaborazione con l’ENEL;

e. ubicazione delle cellule ecologiche;

f. ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e dei bacini di accumulo (artt. 13 e 30 delle presenti norme

g. tabelle di verifica contenenti l’area totale del piano attuativo con i parametri urbanistici proposti a confronto con quelli previsti dal piano, i volumi e la superficie coperta dei singoli lotti; il numero complessivo degli abitanti computati convenzionalmente nella misura di 1 abitante ogni 100 mc di volume residenziale; mq per abitante destinati rispettivamente ad attrezzature collettive, a verde, a parcheggi e a piazze;

- norme tecniche di attuazione;

- relazione generale, corredata da una sufficiente documentazione fotografica e da analisi socio-economiche, che illustri gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative degli interventi previsti e la coerenza con le prescrizioni di sistemi e sub-sistemi;

- i competenti Uffici Tecnici Comunali potranno richiedere a loro discrezione elaborati diversi da quelli elencati (tipi edilizi, profili e sezioni in scala 1:200, fotomontaggi e plastici in scala adeguata, rappresentazioni grafiche ottenute con elaborazioni computerizzate).

2. Il Comune disciplina con propri atti regolamentari gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti.

Art. 32 - Criteri generali relativi agli standard, edilizi e commerciali

1. Le dotazioni di aree per gli standard urbanistici di zona richieste per i Progetti norma devono rispettare l’ubicazione e le quantità previste all’interno delle perimetrazioni degli stessi o delle singole Unità minime d’intervento, se indicate.

In ogni caso, anche al di fuori dei Progetti Norma, le quantità di aree a standard non dovranno comunque risultare inferiori a quelle indicate nei commi successivi. Per gli interventi che comportino il mutamento di destinazione d’uso, diversi da quelli appresso indicati, si applica l’art. 10 della disciplina della Distribuzione e Localizzazione delle funzioni. In generale, la tipologia degli standard sarà determinata in relazione alle esigenze del contesto di intervento, ferma restando la

quantità stabilita.

2. Le dotazioni minime di aree per gli standard urbanistici di zona richieste negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono così determinati:

- residenza	18 mq. / 100 mc.
- industriale e artigianale	15 mq. / 100 mq. Sf
- commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	15 mq. / 100 mq. Sf
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico e attività terziarie	80 mq. / 100 mq. Slp

3. La loro realizzazione dovrà accompagnare quella degli interventi edilizi, con le seguenti regole:

- a) Interventi prevalentemente residenziali >3.000 mc. o > 1.000 mq. Slp negli altri casi dotazioni integrali
- b) Interventi prevalentemente residenziali >1.500 mc. e <= 3000 mc. o > 500 mq. Slp e <= 1000 mq. Slp negli altri casi dotazioni ridotte al 50%
- c) Interventi prevalentemente residenziali < 1.500 mc. o < 500 mq. Slp negli altri casi non occorre adeguamento degli Standard

4. Per gli interventi nelle seguenti U.M.I.:

- 1_1; 2_2; 6_3; 8_1; 11_2; 15_2; 15_3; 16_2; 18_2; 19_5; 20_1; 21_2; 21_4; 21_5; 25_1; A; B

le dotazioni di standard richieste ai commi 2 e 3, possono essere costituite, fino ad un massimo del 50%, da spazi di relazione con le caratteristiche di cui al successivo comma 9. Il restante 50% delle dotazioni, possono essere monetizzate versando al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza o in quelle limitrofe.

Nelle seguenti U.M.I.:

- 6_2; 8_4; 11_6; 12_1; 12_2; 12_3; 12_4; 15_1; 15_5; 17_1; 19_2; 22_4; 24_1; C; V1; V2; V3; V4

le dotazioni di standard richieste, possono essere monetizzate, con le modalità indicate alla precedente alinea.

Nelle restanti U.M.I., gli standard richiesti potranno essere, fino al 50% monetizzati, con le modalità di cui alla precedente alinea e per un ulteriore 25% potranno essere sostituiti da spazi di relazione con le caratteristiche di cui al successivo comma 9.

5. Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, fuori dall'U.T.O.E. "Centro Storico", ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e mutamenti di desti-

nazione d'uso, sono ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito dai precedenti commi, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

- a. esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita): 1 mq./1 mq. di superficie di vendita;
- b. medie strutture di vendita (fino a 2.500 mq. di superficie di vendita): 1,5 mq./1 mq. di superficie di vendita oltre a 1 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita;
- c. grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq. di superficie di vendita): 2 mq./1 mq. di superficie di vendita, oltre a 1,5 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella commerciale.

Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Per le finalità di cui al presente comma si considera superficie a parcheggio "idonea" quella che consenta almeno un posto auto effettivo ogni 25 mq. della superficie individuata.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l'organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell'accessibilità degli esercizi commerciali, sono quelli del vigente "Regolamento comunale per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa".

6. Le aree per gli standard di cui al comma 2 e quelle stabilite per i mutamenti di destinazione d'uso dalla Disciplina per la distribuzione e localizzazione delle funzioni, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzati preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'U.T.O.E. di appartenenza dell'intervento, con le seguenti precisazioni di carattere patrimoniale-gestionale:

- la quantità afferente il comma 2 deve essere realizzata a cura del richiedente e scomputo del costo di costruzione dagli oneri di costruzione e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e convalidata, salvo quanto previsto all'art. 58 e per gli spazi di relazione;
- la quantità afferente il comma 5, per la parte eccedente la quantità prevista dalla Disciplina per la distribuzione e localizzazione delle funzioni, sarà realizzata a cura del richiedente, senza scomputo dagli oneri di concessione, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione garantendone comunque l'uso pubblico.

7. Nell'attuazione delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria si dovranno:

- osservare gli indirizzi compresi nella Parte II delle Norme del Piano Strutturale: "Suolo, sottosuolo, acqua, aria", nella "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e nella "Guida agli interventi sulle strade";
- favorire la creazione di relazioni e interconnessioni tra le opere dando priorità agli interventi che concorrono a rafforzare il sistema dei luoghi centrali e il sistema ambientale.

8. Con esclusione della Zona Territoriale Omogenea A, il frazionamento degli immobili esistenti che preveda la formazione di unità immobiliari residenziali con una superficie lorda di pavimento inferiore a 70 mq. è consentito solo quando le unità immobiliari derivate, oltre la seconda, siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale, di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica.

9. Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo, in aggiunta alle aree a parcheggio di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/42, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori, dovranno soddisfare le stesse esigenze funzionali degli standard urbanistici, salvo la proprietà che rimane privata e dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l'idoneità all'uso cui sono destinati.

Parte seconda - Progetto di suolo per gli spazi di uso pubblico

Capo I - Disposizioni generali

Art.33 - Indirizzi per il progetto di suolo

Le presenti norme valgono per il progetto di suolo degli spazi pubblici e di uso pubblico, con eccezione di quanto previsto dall'art. 54, lett. c, e dall'art. 55 relativi anche a spazi privati.

Sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati i materiali semplici e complessi, vegetazionali ed artificiali, da utilizzare nei sistemi e sub-sistemi. Per la loro definizione e i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi) la "Guida agli interventi sugli spazi verdi" e la "Guida agli interventi sulle strade" costituiscono un indispensabile complemento di queste norme.

Art.34 - Condizioni di permeabilità

1. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti devono essere strutturati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. Essa é orientata a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
2. Tutti i tipi di impianto artificiale devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.
3. Per interventi che investono ampie superfici (aree pedonali, spazi per la sosta automobilistica) devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabili adoperando materiali adatti allo scopo.
4. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
5. E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti interruzione e/o impedimento al deflusso, la nuova soluzione dovrà garantire comunque l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque.

Art.35 - Specie arboree e arbustive spontanee ed acquisite

1. Nella "Guida agli interventi sul verde" sono elencate le specie arboree ed arbustive, spontanee ed acquisite, adatte alla protezione ambientale ed al consolidamento nel territorio di Prato.
2. Per l'impianto di formazioni boschive, siepi, barriere, filari sono ammesse le sole specie elencate, composte secondo i criteri indicati nella Guida stessa.

Art.36 - Pertinenza delle alberature

1. L'area di pertinenza delle alberature, definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero, dovrà avere superficie adatta alla dimensione del tronco.
2. La superficie delle aree di pertinenza delle alberature non potrà ospitare alcuna costruzione, ancorché provvisoria, dovrà essere permeabile e preservata da scarichi o discariche impropri e, dove é possibile, avere una superficie pari a mq 12.

Capo II - Materiali semplici

Art.37 - Generalità

Dei materiali semplici si indicano nei seguenti articoli le dimensioni e le caratteristiche geometriche, quando rilevanti, le prestazioni e gli elementi costitutivi.

Art. 38 - Formazioni boschive: boschi, barriere vegetali, bande verdi naturali

1. Per formazione boschiva si intende un raggruppamento minimo di specie costitutive del bosco. Le formazioni boschive sono distinte:

- in base alle condizioni ecologiche della stazione di appartenenza: collina su terreni calcarei, collina su terreni ofiolitici, pianura asciutta, pianura umida, fasce ripariali;
- in base alla densità di impianto: molto denso, denso, rado;
- in base alle utilità sociali e ambientali: funzione turistico-ricreativa, regimazione delle acque e protezione del suolo, produzione di ossigeno e attenuazione dei fattori ambientali negativi, conservazione degli ecosistemi, miglioramento delle condizioni ecologiche del territorio ed uso produttivo.

Dalla combinazione dei fattori indicati si ottengono 4 tipi di formazioni boschive adatte alle diverse situazioni territoriali.

2. Formazione boschiva mista di salvaguardia degli ambiti collinari (Sub-sistemi V1 e V2, Artt. 55-63 delle norme del Piano Strutturale). I criteri generali da seguire per le sistemazioni dei boschi esistenti e per quelli di nuovo impianto sono:

- protezione dei margini quali elementi di difesa biologica delle formazioni boschive e chiara individuazione degli accessi ai percorsi interni;
 - definizione dei percorsi interni coerente alle limitazioni derivanti dal tipo di impianto esistente o di nuovo impianto, con sistemazione del suolo (in particolare raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche) e predisposizione di eventuali strutture di supporto (segnaletiche ed informative);
 - realizzazione e/o chiara definizione delle radure interne da utilizzare come spazi di sosta con eventuali attrezzature leggere.
- Fatti salvi i vincoli e divieti previsti dalle leggi vigenti sui boschi, andranno osservati i seguenti indirizzi:
- controllo del ceduo e in generale delle attività forestali al fine di evitare dissesti idrogeologici e di aumentare la capacità drenante del soprassuolo;
 - promozione di incentivi per la trasformazione naturalistica di boschi degradati o abbandonati e il ripristino di sentieri storici;
 - utilizzo degli incentivi legislativi per la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

Nei boschi collinari possono essere previsti spazi destinati alla

fruizione pubblica, attrezzature a carattere didattico ed informativo, percorsi segnalati e dotati di eventuali attrezzature leggere, zone di sosta.

3. Formazione boschiva mista di riqualificazione dell'urbano.

La barriera vegetale è un particolare tipo di fascia boscata mista, ad alta densità (copertura pari al 100%), ad impianto regolare.

Le barriere vegetali hanno soprattutto funzioni di contenimento e controllo degli inquinanti (gassosi, acustici), depurazione biologica, mascheramento, regolamentazione del clima cittadino, miglioramento della percezione paesistica. Gli interventi di riforestazione urbana dovranno prioritariamente effettuarsi nelle aree a ridosso delle maggiori infrastrutture viarie, ferroviarie e industriali, nelle aree agricole intercluse, attraverso un Piano di forestazione urbana gestito dall'Amministrazione comunale. Nel caso di barriere vegetali anti inquinamento dovranno essere usate specie arboree e arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti-atmosferiche e sonore- in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore.

I boschi urbani svolgono generalmente la funzione di filtro tra i parchi pubblici e le zone edificate circostanti, e di ridefinizione dei margini edificati della città. La struttura del bosco da impiantare, orientato a ricreare le condizioni ecologiche della vegetazione locale, deve essere costituita da gruppi di piante a disposizione casuale, intercalati da prati e composti da una fascia marginale di arbusti e da alberi di 2° e 3° grandezza (mantello e prebosco). L'impianto denso è adatto per la creazione di parchi pubblici. La fruibilità è circoscritta ai percorsi e alle zone di radura dove vengono ospitate le attrezzature minime per la sosta.

L'impianto rado è adatto per la creazione di parchi pubblici attrezzati localizzati dentro o ai bordi dell'area urbana, dove è maggiore l'affluenza.

4. Formazione boschiva produttiva della pianura.

Per i boschi produttivi di pianura devono essere create formazioni il più possibile vicine per composizione e struttura a quelle naturali. Sono ammessi solo boschi polispecifici (tipo bosco planiziario).

5. Formazione boschiva mista di riqualificazione dei corsi d'acqua.

Le bande verdi naturali sono le fasce boscate miste ad alta densità di impianto con funzioni preminenti di valorizzazione e protezione degli elementi d'acqua. L'impianto molto denso ha caratteri di forte naturalità e consente il recupero dell'equilibrio biologico dell'ecosistema urbano. I percorsi interni, pedonali, ippici e ciclabili, devono essere limitati. Sono ammessi percorsi didattici e stazioni con segnaletica delle specie vegetali, attrezzature di sosta solo lungo i percorsi.

6. Negli interventi di nuovo impianto o di trasformazione degli impianti vegetazionali esistenti le specie ammesse dovranno essere associate in base alle condizioni ecologiche della stazione di appartenenza nei modi previsti dalla "Guida agli interventi sugli spazi verdi" (punto 8.1).

Art. 39 - Arbusteti e cespuglieti

1. L'arbusteto (o cespuglieto) è un impianto areale, costituito da specie arbustive con un grado di copertura del suolo del 90-100%.
2. E' previsto il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglieti all'interno dei parchi urbani, ai margini delle fasce boscate e in situazioni particolari: per i limiti imposti all'impiego delle alberature (fasce in prossimità di strade di grande scorrimento); per particolari problemi di visibilità (in alcuni tipi di intersezioni stradali); in condizioni di forte pendenza e scarsità di suolo vegetale.
3. La coerenza del tipo di impianto con le condizioni ecologiche della stazione ove sarà messo a dimora l'arbusteto consente la riduzione delle esigenze di manutenzione. In deroga a ciò è possibile l'impiego di una quota parte (circa il 30%) di esemplari arbustivi a foglie persistenti con lo scopo di garantire la continuità della funzione di compensazione anche nei mesi invernali.

Art. 40- Filari

1. I filari sono elementi vegetali a sviluppo lineare disposti lungo gli assi stradali urbani ed extraurbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali e nel territorio agricolo. Essi hanno funzioni igienico-sanitarie, estetiche, ricreative e di connessione della trama vegetazionale tra il paesaggio urbano ed extra-urbano.
2. I filari vengono distinti in base alla collocazione, urbana, extra-urbana, e al tipo di strada. La "Guida agli interventi sul verde" stabilisce le specie arboree per ciascun tipo di filare.
3. I filari esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie o che costituiscano rischio per la vegetazione circostante.
4. Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta, per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie, al momento dell'impianto di dimensione pari ad un terzo di quella della pianta abbattuta.
5. In caso di sostituzione completa di un filare esistente per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie, fatte salve le indicazioni contenute nella "Guida agli interventi sul verde".

Art. 41 -Siepi

1. Per siepe si intende un impianto lineare-regolare a carattere continuo, costituito da specie arbustive o arboree con portamento arbustivo.
2. Le siepi possono essere costituite dalle specie arbustive e dalle associazioni indicate per gli ambiti urbani e rurali (collina e pianura)

nella “Guida agli interventi sul verde”.

3. Per quanto possibile dovranno essere conservate le siepi esistenti nelle aree agricole dove dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari alla loro conservazione.

4. Le siepi urbane e rurali, monospecifiche o miste, possono essere potate e mantenute in modo da controllarne la crescita, ma in modo tale da evitare forzature “topiarie” della forma e del portamento naturale. Nel caso in cui, per motivi di forza maggiore dovuti a interventi di interesse generale, si dovessero rimuovere siepi esistenti, dovrà essere data la preferenza alle soluzioni progettuali che ripristinino, nella misura del possibile, le condizioni preesistenti.

Art. 42 - Prati

I tappeti erbosi svolgono funzioni ecologiche in ambito urbano ed extraurbano e sono destinati prevalentemente a supportare attività ricreative e sportive. Nella “Guida agli interventi sugli spazi verdi” vengono indicate le diverse composizioni in relazione agli usi cui i prati sono destinati: giardini, parchi e aiuole; campi sportivi; rinaturalizzazione di aree denudate e degradate.

Art.43 - Corsie e carreggiate stradali

1. Le dimensioni massime delle carreggiate stradali, di cui la corsia di circolazione costituisce il modulo fondamentale, nelle aree residenziali saranno di norma ml 6,00 per le strade urbane locali e a traffico limitato (isole ambientali), di ml 6.00/7.00 per le strade locali interzonali e di ml 7.00 per le altre strade di quartiere (rete urbana secondaria). Nelle aree industriali saranno di norma al massimo di ml 7.50 sia per le strade urbane locali che per le strade interzonali e di quartiere.

2. Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche le carreggiate stradali devono avere una pendenza trasversale pari al 2%.

3. I materiali di pavimentazione delle carreggiate automobilistiche sono di norma l’asfalto, il cemento bituminoso o conglomerato cementizio. Nelle zone a traffico limitato é consentito l’uso dello stesso materiale utilizzato per gli spazi pedonali, garantendo la distinzione fra carreggiata e area pedonale col diverso trattamento superficiale e con l’introduzione di strisce di avvertimento. Le canalette possono essere di cemento (cls), pietra e porfido, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

Art.44 - Rampe carrabili

1. Le rampe carrabili devono avere una pendenza non superiore al 15%; il raggio minimo di curvatura deve essere di metri 6,00; la larghezza minima di metri 4,00 con senso unico di marcia, di metri

7,00 se a doppio senso. I parapetti devono avere un'altezza pari a ml. 1.20.

2. Il materiale della pavimentazione deve presentare adeguate rugosità o rialzi tali da consentire la salita anche in condizioni atmosferiche avverse.

Art. 45 - Marciapiedi

1. Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini portarifiuti, depositi di biciclette, ecc.).

2. La larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere dell'1%. Fori e chiusini devono essere posti fuori dalla zona di transito e al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.

3. I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima dell'8%. Nel caso di marciapiedi di larghezza inferiore a metri 3,30 l'abbassamento deve riguardare l'intero marciapiede per una lunghezza di metri 1,50. All'angolo di due marciapiedi stretti tutto il bordo deve essere ribassato; il raccordo deve essere posto nelle zone di non transito.

4. Di norma i marciapiedi devono essere costituiti anche di fasce non destinate al transito aventi larghezza minima di 25 centimetri se posizionate all'interno, di 75 centimetri se esterne. Quest'ultimo spazio è destinato alla segnaletica, ai lampioni, ai cestini portarifiuti, a tabelloni pubblicitari, alle panchine, ai posteggi per le biciclette o ad ostacoli diversi. Ove non sia possibile realizzare questa fascia attrezzata, segnaletica, lampioni e tabelloni dovranno preferibilmente essere posti sui muri degli edifici finitimi ad una altezza minima di metri 2,20, mentre gli altri elementi dovranno essere posizionati ai lati del marciapiede e allineati.

5. La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucchiolante, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.

6. La superficie delle fasce non destinate al transito deve essere diversa da quella delle fasce di transito e può essere irregolare. Ove non sia possibile usare materiali differenti, queste fasce dovranno

essere separate da una striscia di avvertimento, parallela al percorso e con larghezza di 40 centimetri, percepibile dai non vedenti. Le strisce di avvertimento ortogonali alla direzione di marcia devono avere una larghezza di 60 centimetri; esse vanno previste anche nei marciapiedi sprovvisti di linee guida naturali, prima di bordi abbassati, prima e dopo scale o rampe, a protezione di ostacoli (in generale gli ostacoli devono essere circondati da materiale di avvertimento largo almeno 60 centimetri, devono avere un bordo esterno di protezione di 10 centimetri, essere alti almeno 60 centimetri e magari colorati).

7. Lungo i marciapiedi (ma in generale anche in altri spazi pubblici come parcheggi e piazze) si devono prevedere linee di guida sfruttando situazioni ed elementi contingenti facilmente percepibili che possano indicare la direzione (facciata frontale di edifici, bordi, ringhiere, aiuole).

8. In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie (tram, autobus) è consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza è consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione delle fasce laterali di sosta.

9. I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano (esclusa la città antica) sono di granito o di cls.

Art. 46 - Percorsi pedonali

1. I percorsi pedonali devono consentire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; quelli che si sviluppano in ambito urbano devono consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza (autoambulanze e vigili del fuoco). La loro larghezza, in questo caso, non può essere inferiore a ml. 3.00. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) debbono essere allineati e collocati in una fascia di ml 1.50, così da garantire regolarità e facilitare la pulizia.

2. I percorsi pedonali dovranno essere progettati nel rispetto della seguente tabella:

a) Fascia da 3 a 5 m	
<i>sup. massima pavimentata:</i>	90%
<i>specie arborea di 1° grandezza</i>	1 albero ogni 7-8 ml.
<i>specie arborea di 2° grandezza</i>	1 albero ogni 4-5 ml.
<i>cestini portarifiuti</i>	1 ogni 150 ml.
<i>sedute</i>	3 ogni 50 ml.
<i>irrigazione</i>	sub-irrigazione negli alberi

b) Fascia superiore a 5 m	
<i>sup. massima pavimentata:</i>	85%
<i>specie arborea di 1° grandezza</i>	1 albero ogni 7-8 ml.
<i>arbusti</i>	3 ogni mq (in fioriera o aiuola)
<i>cestini portarifiuti</i>	1 ogni 150 ml.
<i>sedute</i>	3 ogni 30 ml.
<i>irrigazione</i>	sub-irrigazione negli alberi e aiuole

3. Le rampe pedonali devono avere pendenze che consentano la sosta e un facile passaggio di carrozzine ed eventualmente biciclette. E' consigliabile che la pendenza non superi il 12% per rampe lunghe fino a metri 0,50; l'8% se lunghe fino a metri 2,00; il 7% se lunghe fino a metri 5,00; il 5% se più lunghe di metri 5,00. Quando il dislivello sia superiore a metri 1,50 si deve prevedere uno specifico sistema di elevazione (specialmente per l'accesso agli edifici). Per dislivelli maggiori di 20 centimetri deve essere previsto un corrimano ad una altezza di metri 0,90 e un cordolo di protezione ai lati che si alzi di 5 centimetri dal piano di calpestio. E' opportuno prevedere ogni 10 metri di rampa un piano orizzontale di riposo con lunghezza minima di metri 1,50. La larghezza delle rampe non può essere inferiore a ml. 3.00. Le canalette devono essere larghe ml. 0,4.

Al fine di favorire la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche i percorsi pedonali devono avere una pendenza laterale dell'1%.

4. I percorsi pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.

5. Quando un percorso attraversa le aree agricole produttive deve essere separato con elementi vegetazionali non attraversabili (siepi-filari) per motivi di sicurezza.

Quando un percorso si affianca a strade ad alto traffico deve essere separato da barriere. In parchi e giardini dotati di aree attrezzate per il gioco i percorsi ciclo-pedonali e le piste ciclabili devono essere separati.

6. La superficie dei percorsi pedonali deve essere antisdrucchiolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la sede stradale; si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi e zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento tra l'uno e l'altra (realizzata con lo stesso materiale trattato diversamente).

7. Le rampe pedonali devono essere pavimentate con lo stesso materiale antisdrucchiolevole e permeabile dei percorsi pedonali. Nella città antica, qualora nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sia indicata la pavimentazione, devono essere utilizzati lastricati in pietra serena.

In parchi e giardini : legno, tartan, gomma, prato artificiale. Ogni variazione di materiale, se non coincide con una variazione di quota, deve essere segnata con l'interposizione di un elemento: cordolo di

granito o cls, lamina di acciaio in ambiti urbani, cordoli di legno in ambiti rurali. Le canalette sono di cemento (cls), pietra, acciottolato.

Art.47 - Piste ciclabili

1. La larghezza delle piste ciclabili non deve essere inferiore a ml 1.50 se a senso unico, a ml 2.50 se a doppio senso. Le canalette di scolo devono essere larghe ml 0,4.
2. I raggi di curvatura possono variare dai 10 ai 15 mt se le piste attraversano aree verdi o agricole (si assume la velocità di progetto di 25 Km/ora); dai 4 ai 5 mt quando vi siano numerosi incroci ed accessi (si assume la velocità di progetto di 15 Km/ora).
Le pendenze ammissibili non devono superare il 3% e solo per tratti molto brevi arrivare ad un massimo dell'8%.
3. Al fine di favorire la raccolta delle acque meteoriche le piste devono avere una pendenza laterale del 2%.
4. Quando le piste ciclabili affiancano strade carrabili vanno separate con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione (con arbusti e alberi) di larghezza minima di 1,50 mt. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o, preferibilmente, non sporgere dalla pista. Le pavimentazioni consentite sono: terra stabilizzata, resine acriliche, asfalti colorati, elementi prefabbricati di cemento vibrocompresso. Le canalette laterali sono in calcestruzzo, pietra e porfido, acciottolato, laterizi pieni o erbose.

Art.48 - Percorsi ciclo - pedonali

1. La larghezza dei percorsi ciclo-pedonali deve essere almeno pari a ml 4.00. La divisione tra percorso pedonale e ciclabile deve essere segnata da una striscia di avvertimento.
2. I percorsi ciclo-pedonali possono essere realizzati in sede propria o anche sulle carreggiate e i marciapiedi di strade esistenti.
3. Quando i percorsi ciclo-pedonali occupano parte della carreggiata vanno separati con segnaletica verticale ed orizzontale (in particolare con diversa pavimentazione), se lo spazio è sufficiente con aiuole di protezione (con arbusti e alberi) di larghezza minima di 1,50 mt. La cigliatura delle aiuole deve essere arrotondata e poco rilevata o, preferibilmente, non sporgere dalla pista. I materiali consentiti per la pavimentazione dei percorsi ciclo-pedonabili sono: asfalti speciali e colorati, terra stabilizzata per la parte ciclabile, lastre di pietra serena, calcare Albarese, arenaria di Firenzuola, porfido, mattoni in cotto, terra stabilizzata, pietraforte per la parte pedonale.

Art.49 - Cellule ecologiche

1. Le cellule ecologiche sono aree destinate alle operazioni di prima raccolta dei rifiuti solidi urbani. Secondo le modalità della raccolta

possono essere così dimensionate: 2,50x2,50 m., 2,50x1,50 m., 4,75x1,50 m., 7x1,50 m.

2. La pavimentazione deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.
3. Le cellule ecologiche devono essere facilmente raggiungibili, a piedi, in auto, con autocarri e mezzi di lavoro.
4. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare per la delimitazione delle cellule siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro.

Art. 50 - Muri di sostegno

1. La realizzazione di un muro di sostegno comporta opportune indagini geologiche sulla base delle indicazioni della normativa vigente. In particolare la caratterizzazione geotecnica dell'area di influenza dovrà essere adeguata all'entità e al tipo di intervento previsto in relazione ai connotati geomorfologici e idrogeologici della zona e alla presenza di fabbricati e manufatti che possano risentire degli effetti della nuova opera.
2. Per i muri di sostegno sui versanti dovrà essere valutata la stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente alla realizzazione dell'intervento. Le nuove strutture di contenimento dovranno essere provviste di opere di drenaggio tali da assicurare il mantenimento di una capacità drenante che non determini sovrappressioni sulle strutture e sulle opere connesse.
3. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque e/o un aumento dell'infiltrazione.

Capo III - Materiali complessi

Art.51 - Generalità

1. I materiali complessi sono costituiti dall'accostamento di materiali semplici, vegetali e artificiali, secondo determinate sequenze e regole d'ordine.
2. Gli articoli riferiti ai materiali complessi sono corredati di matrici di composizione che individuano le sequenze dei diversi materiali semplici.
3. Per la composizione dei materiali vegetali complessi si deve tenere conto del contesto (pianura, collina, fondovalle), degli obiettivi da perseguire (rimboschimento, rinaturalizzazione, tutela dei contesti storici), della funzione da favorire.

Art.52 - Giardini (Vg)

1. I giardini sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, di dimensioni contenute ubicati all'interno o in prossimità dell'urbano e generalmente sistemati a prato e prato arborato.

2. I giardini possono essere attrezzati per il gioco dei bambini e per la sosta (panchine, fontane etc.) le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, particolare attenzione dovrà essere posta al collegamento di essi con le aree limitrofe in particolare con gli altri spazi pubblici.

Gli edifici esistenti all'interno di queste aree possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: Sa, Sb, Sd, Sd1, Sh, Sr, Ss.

Art.53 - Parchi (Vp)

1. I parchi sono spazi scoperti pubblici o di uso pubblico sistemati con prati, alberature, siepi percorsi pedonali e ciclabili distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione, all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto la progettazione.

2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e per la riorganizzazione di quelli esistenti sono:

- definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
- individuazione degli accessi principali anche in relazione ai diversi collegamenti con la città;
- partizioni degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
- presenza di prati fruibili per il gioco libero;
- presenza di dislivelli del terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
- presenza di vegetazione per creare ombra, ambienti particolari e dare la possibilità di percepire il succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni;
- presenza dell'acqua.

3. Per il migliore utilizzo di queste aree devono essere regolamentate le manifestazioni che comportino grandi concentrazioni di persone (festival, concerti musicali, ecc.), l'apertura al pubblico e la circolazione degli animali; deve essere vietato il transito dei veicoli (con la sola eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde). I servizi devono osservare la normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prevedere attrezzature specifiche per l'uso da parte dei portatori di handicap. Le canalizzazioni devono essere interrato ed eseguite con speciale riguardo nei confronti del patrimonio vegetale esistente e dei suoi apparati radicali.

4. E' prevista la realizzazione di modeste costruzioni per ospitare i servizi necessari al parco nella misura di 120 mc ogni ettaro di terreno destinato a tale funzione, con altezza massima di m 3.50. I servizi

dovranno essere realizzati con materiali naturali e/o tradizionali (è consigliato l'uso di pietra, laterizio, legno, ferro, vetro, è vietato l'uso di calcestruzzo faccia vista).

Gli edifici esistenti all'interno di queste aree possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: Sa, Sb, Sd, Sd1, Sh, Sr, Ss.

Art. 54 - Parchi liberi

1. Sono parchi liberi le parti di territorio agricolo o di bosco connotate dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o dalla qualità delle presenze vegetazionali; in queste parti è possibile, compatibilmente con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.

2. I parchi liberi sono suddivisi in 3 tipi: parchi olivetati, parchi bosco, parchi agricoli.

a) Parchi olivetati (Vp.1): sono parti del territorio agricolo localizzate prevalentemente lungo le pendici collinari terrazzate della Calvana e del Monteferrato. Gli interventi previsti sono orientati al mantenimento ed al recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) e agricoli (impianto arboreo, filari e vegetazione isolata di segnalazione) in funzione della gestione e manutenzione del patrimonio arboreo. Gli interventi, da concentrare lungo il percorso principale del parco, riguarda la creazione di prati di gioco, percorsi pedonali e ciclabili sterrati (su tracciati rurali preesistenti), aree attrezzate per il gioco, servizi ricettivi, igienici e tecnici (preferibilmente da localizzare in manufatti ed edifici rurali non più utilizzati a scopi agricoli). Le attrezzature ammesse sono: campi polivalenti per il gioco e lo sport (trattamento in terra battuta e prato), campi bocce scoperti, gioco bambini. Gli interventi sulla vegetazione riguardano: l'impianto di specie arboree ed arbustive con funzione di segnalazione degli accessi, dei punti di snodo e di servizio del parco (senza alterare le trame dei coltivi arborati), la recinzione, con arbusti e siepi, del parco e di alcuni spazi riservati alla sosta e al riposo. Per la realizzazione dei manufatti si devono utilizzare materiali tradizionali quali: mattoni in cotto, calcare alberese, arenaria, ciottoli di fiume; per le coperture laterizio e legno.

b) Parchi bosco (Vp.2): sono boschi dislocati sia sulle colline del Monteferrato (Villa Fiorelli, Poggio Alto), sia in pianura (parco della Corsa e parco della Rimembranza alle Cascine di Tavola). Gli interventi relativi alla fruizione sono orientati alla creazione o sistemazione di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta o altro materiale permeabile, di alcuni punti sosta attrezzati per pic-nic, di radure per il gioco libero e "percorsi vita". Devono essere previsti cestini portarifiuti da dislocare lungo i percorsi e nelle aree attrezzate. Tutti gli edifici e i manufatti localizzati all'interno dei parchi bosco

sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo. Particolari norme riguardano i parchi bosco di Villa Fiorelli, Poggio Alto, della Corsa e della Rimembranza.

Parco bosco di Villa Fiorelli: gli interventi sono orientati al recupero e alla riqualificazione degli elementi vegetazionali (naturali e artificiali), dei manufatti e dei percorsi presenti con l'obiettivo di pervenire ad una fruizione più coerente con il carattere storico dell'area.

L'area può essere suddivisa in due parti: la parte alta che comprende il bosco naturale, la parte bassa che comprende la villa con le sue pertinenze.

Nella parte alta gli interventi devono garantire il mantenimento e miglioramento dei popolamenti vegetazionali esistenti: favorire il rinnovamento di latifoglie autoctone (lecci, roverella, ornielli); eliminare alcuni cedri presenti nella pineta e sostituirli con specie del posto; provvedere ad un taglio sanitario e al successivo reimpianto con specie autoctone per le specie che presentano precarie condizioni di stabilità strutturale. E' inoltre da prevedere la creazione di una rete di sentieri pedonali in terra battuta e dei punti sosta attrezzati. Nella parte bassa, che comprende la villa con le sue pertinenze, si prevede il recupero della villa per attività culturali e ricreative; la realizzazione di una passerella pedonale sulla Bardena di collegamento tra il parco e il verde del quartiere di Galcetello; la riqualificazione dello specchio d'acqua e la graduale sostituzione delle robinie presenti nelle adiacenze del laghetto con messa a dimora di latifoglie, tolleranti dell'ombra e a rapido accrescimento; la riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti di collegamento. Lungo il fosso della Bardena (percorso basso) e verso la collina del Monteferrato (percorso alto), lungo il corso della Bardena va garantito il controllo fito-sanitario delle piante monumentali di leccio e roverella, e operato l'impianto di ontano nero nelle aree spondali degradate.

Per la parte bassa del parco si prevede la guardiania e regolamentazione del pubblico accesso con apertura e chiusura del medesimo.

Parco bosco di Poggio alto: gli interventi devono essere orientati alla fruizione per le attività di tempo libero con il ripristino dei sentieri in terra battuta o altro materiale permeabile per percorsi pedonali, ciclabili, a cavallo e la creazione di punti sosta attrezzati per pic-nic e percorsi ginnici. Le aree da attrezzare eventualmente per il gioco e lo sport vanno ubicate in prossimità del laghetto, da riqualificare e utilizzare per pesca sportiva, e possono comprendere, oltre a prati di gioco liberi, altre attrezzature: piccolo maneggio per ragazzi, minigolf, campi scuola, percorsi didattici. I manufatti di servizio alle attività e gli infissi dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, i tetti a falda coperti con coppi e tegole in laterizio. Oltre all'avviamento all'alto fusto dei boschi cedui devono essere previsti interventi di ripulitura del sottobosco delle fustaie di conifere per favorirne la fruizione.

Parco bosco della Corsa e della Rimembranza: gli interventi devono

portare alla creazione o sistemazione di sentieri pedonali e ciclabili in terra battuta o altro materiale permeabile, di alcuni punti sosta attrezzati per pic-nic, di radure per il gioco libero e “percorsi vita”. Cestini portarifiuti devono essere previsti lungo i percorsi e nelle aree attrezzate. Tutti gli edifici e i manufatti localizzati all’interno dei perimetri del parco bosco sono soggetti ad interventi di risanamento conservativo e di restauro. Si prevede la guardiania e la regolamentazione del pubblico accesso con chiusura ed apertura. Nel parco bosco della Rimembranza, da recingere su tutti i lati, andranno ricostruiti l’antica passerella sull’Ombrone e il percorso che porta alla villa di Poggio a Caiano.

c) Parchi agricoli (Vp.4): sono porzioni di territorio agricolo interne alla città, connotate da sistemi insediativi antichi, dove sono ancora riconoscibili le regole degli appoderamenti, le trame delle acque e dei coltivi e le relazioni spaziali con le pievi. Gli interventi devono favorire il mantenimento ed il miglioramento delle attività agricole presenti, la creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed il recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli. In particolare:

- gli indirizzi culturali devono essere orientati al mantenimento e al miglioramento degli assetti tradizionali esistenti;
 - sono escluse modifiche degli impianti agrari e vegetazionali di tipo legnoso (olivi, viti, alberi da frutto, alberi a sostegno delle colture, alberature lungo i fossi e canali di scolo, alberature di segnalazione e frangivento);
 - il conduttore del fondo é tenuto al mantenimento dei fossi, della rete minore di drenaggio delle acque, delle alberature di sponda ed al ripristino di quelle mancanti;
- E’ possibile il convenzionamento con l’Amministrazione comunale per i seguenti fini:
- transito pedonale sulle strade poderali, con esclusione di quelle che portano agli edifici residenziali e di servizio;
 - transito pedonale nei campi olivetati e nei prati arborati nei periodi liberi dalla lavorazione e dalla raccolta dei prodotti.

Art.55 - Parchi e giardini storici (Vp.3)

1. Si definiscono parchi e giardini storici giardini di case, palazzi e ville, parchi, orti botanici, aree archeologiche, spazi verdi dei centri storici, viali.
2. E’ possibile il convenzionamento con l’Amministrazione comunale per l’eventuale utilizzazione pubblica di parchi e giardini storici. Essa dovrà limitarsi ad attività, come la sosta od il passaggio, che non richiedono attrezzature particolari. Devono essere comunque esclusi da una frequentazione intensa gli ambienti particolarmente fragili e assicurate costantemente sorveglianza e manutenzione.

3. Per le modalità di intervento valgono le indicazioni della Carta dei giardini storici redatta dall'ICOMOS e registrata nel dicembre 1982.

4. Qualora una o più architetture vegetali presenti nella proprietà privata vengano riconosciute quali beni culturali e ambientali, il proprietario è tenuto a seguire le disposizioni di legge in ordine alla loro manutenzione, conservazione e sostituzione.

5. Elenco di parchi, giardini e alberature di interesse storico:

- parco di villa Niccolini - via del Bisenzio a S.Martino
- parco ex villa Kossler - via Bologna n.100
- parco di Palazzo Buonamici - piazza Buonamici
- parco delle Pavoniere
- parco della Corsa
- parco della Rimembranza
- parco di Villa Fiorelli
- parco di villa Maria Assunta - ex Istituto Celestini
- giardino di piazza Mercatale
- giardino di palazzo Goggi-Marcovaldi - via Mazzini n.33
- giardino di S.Caterina
- giardino e chiostro di S. Agostino
- giardino di palazzo Crocini
- giardino di palazzo Salvi-Cristiani - piazza degli Innocenti n.3
- giardino di villa Borsini - via F. Ferrucci
- giardino di villa Martelli - via Longobarda
- giardini dei bastioni delle mura
- orti di S. Niccolò
- orti di S. Vincenzo
- chiostro di S.Stefano
- chiostro di S. Domenico
- cimitero della Misericordia - alberature interne
- Cascine di Tavola: filari alberati presenti nell'area

Art. 56 - Impianti sportivi scoperti (Ps)

1. Gli impianti sportivi scoperti sono spazi utilizzati per le pratiche sportive su campi e attrezzature più o meno strutturati.

2. I criteri generali da seguire per il nuovo impianto e la ristrutturazione di quelli esistenti sono:

- orientamento corretto;
- facile accessibilità dalla viabilità principale;
- separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi;
- recinzioni con materiali vegetazionali;
- attraversamento pubblico;
- realizzazione di parcheggi a trattamento misto: semipermeabili i parcheggi di servizio e in terra stabilizzata o prato quelli utilizzati in modo saltuario.

3. Negli spazi di uso pubblico destinati a servizi sportivi scoperti sono ammessi nella misura strettamente necessaria, oltre agli impianti, ai servizi sanitari, ai depositi e ai campi, gli edifici per ospitare

gli spogliatoi. Per la club-house, gli uffici, i servizi di ristoro e l'accettazione il volume massimo edificabile non dovrà superare 300 mc ogni ettaro di superficie destinata a tale scopo con un limite massimo complessivo di 900 mc.. L'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare 7.00 mt. Non sono ammessi palloni pressostatici, ma solo coperture leggere per campi di bocce. L'eventuale recinzione esterna dovrà essere realizzata con materiali vegetazionali: è consentita la realizzazione di un muro di base di 0,40 m. di altezza, comunque corredato da una siepe. Suddivisione % dell'area secondo le diverse sistemazioni

impianti sportivi scoperti	65%
prati, prati arborati, siepi	10%
attrezzature e servizi coperti	10%
spazi pavimentati (parcheggi, sosta, percorsi)	15%

Per le specie arboree e arbustive da utilizzare vale l'elenco della "Guida agli interventi sugli spazi verdi".

Art.57 - Piazze ed aree pavimentate (Pz)

1. Le piazze e le aree pavimentate sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone.
2. Le piazze e le aree pavimentate, in base alla loro estensione, devono seguire alcuni criteri di composizione:

a) Spazi pedonali di superficie inferiore a 1000 mq.

<i>sup. massima pavimentata:</i>	80-90%
<i>specie arborea di 1° grandezza</i>	1 albero ogni 100 mq.
<i>specie arborea di 2° e 3° grandezza</i>	2 alberi ogni 75 mq.
<i>arbusti</i>	3 ogni mq di prato e fioriere
<i>cestini portarifiuti</i>	1 ogni 150 mq.
<i>sedute</i>	10 ogni 50 mq.
<i>irrigazione</i>	sub-irrigazione negli alberi e aiuole
<i>illuminazione</i>	1 elemento ogni 200/250 mq.

b) Spazi pedonali di superficie da 1000 a 5000 mq.

<i>sup. massima pavimentata:</i>	60-70%
<i>specie arborea di 1° grandezza</i>	1 albero ogni 100 mq.
<i>specie arborea di 2° grandezza</i>	2 alberi ogni 75 mq.
<i>arbusti</i>	3 ogni mq. di prato e fioriere
<i>prato</i>	20% della superficie
<i>cestini portarifiuti</i>	1 ogni 150 mq. di sup. di calpestio
<i>sedute</i>	10 ogni 50mq. di sup. di calpestio

<i>irrigazione</i>	<i>a goccia nelle fioriere, sub-irrigazione alberi, aspersione nel prato</i>
<i>illuminazione</i>	<i>1 elemento ogni 200/ 250 mq. di superficie di calpestio</i>
<i>elementi di arredo</i>	<i>1 elemento decorativo</i>

c) Spazi pedonali di superficie superiore a 5000mq.

<i>sup. massima pavimentata:</i>	<i>35-45%</i>
<i>specie arborea di 1° grandezza</i>	<i>1 albero ogni 100 mq.</i>
<i>specie arborea di 2° grandezza</i>	<i>2 alberi ogni 75 mq.</i>
<i>arbusti</i>	<i>3 ogni mq. di prato e fioriere</i>
<i>prato</i>	<i>50% della superficie</i>
<i>cestini portarifiuti</i>	<i>1 ogni 150mq. di sup. di calpestio</i>
<i>sedute</i>	<i>10 ogni 50mq. di sup. di calpestio</i>
<i>irrigazione</i>	<i>goccia nelle fioriere, sub-irrigazione alberi, aspersione nel prato</i>
<i>illuminazione</i>	<i>1 elemento ogni 200/ 250 mq. di superficie di calpestio</i>
<i>elementi di arredo</i>	<i>2 elementi decorativi o una fontana (min30mq).</i>

Art.58 - Parcheggi a raso (Pp)

1. Per parcheggio si intende uno spazio scoperto destinato alla sosta delle auto.
2. I parcheggi possono configurarsi come piazze e come zone filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi). Per assumere tale ruolo i parcheggi dovranno possedere i requisiti descritti nei successivi commi.
- 2 bis. Quando non espressamente previste dal R.U., le aree a parcheggio pubblico dovranno essere collocate in adiacenza alle strade, immediatamente accessibili e visibili dalle stesse. Parcheggi pubblici con caratteristiche diverse potranno essere ammessi solo eccezionalmente negli ambiti di ristrutturazione (ri) , su valutazione del Comune in merito alla necessità della scelta e alla funzionalità per l'uso pubblico della soluzione adottata. Gli interventi dovranno essere autorizzati previa stipula di convenzione come disposto dall'art. 30, 7° comma. La convenzione potrà altresì disciplinare il mantenimento della proprietà privata, ma con uso pubblico, solo per standards urbanistici di singole unità immobiliari di superficie non inferiore a 1000 mq.

3. Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea ed avere un livello diverso da quello della strada, l'alberatura sempre presente (alberi d'alto fusto) deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (salvo diversa indicazione delle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento") con margine segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere). Il trattamento delle superfici si può diversificare secondo gli usi e la dimensione: in caso di parcheggi a servizio di impianti sportivi, parchi ed aree dove si svolgono manifestazioni spettacolari, il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti (la percentuale di superficie inerbata non deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie).

4. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
 - specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.
- Per le specie arboree e arbustive da utilizzare vale l'elenco della "Guida agli interventi sugli spazi verdi".

Art.59 - Parcheggi lungo strada

1. Le dimensioni minime degli stalli per la sosta di autovetture debbono essere almeno pari a multipli di ml. 2.00 x 5.00, per i parcheggi in linea e di ml. 2.00 x 4.50, per le altre tipologie.
2. Gli spazi per la sosta sono consentiti all'interno di piazze o larghi solo quando siano specificamente previsti sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento".
3. I materiali consentiti per le pavimentazioni sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni. I rivestimenti bituminosi sono ammessi, ma sconsigliati. In generale nelle aree semipermeabili o dove è possibile evitare una eccessiva impermeabilizzazione vanno previsti: autobloccanti a griglia erbosa, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. Nelle aree permeabili: ghiaia, tappeti erbosi o terra stabilizzata. Le canalette possono essere di cemento (cls), pietra, acciottolato o erbose. Nella città antica, qualora nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sia indicata la pavimentazione, devono essere utilizzati lastricati in pietra serena.

Art.60 - Orti urbani

1. Si intende per orto urbano un appezzamento di terreno destinato alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi per autoconsumo.

2. La superficie dell'orto (parcella) non può essere inferiore a 100 mq. e superiore a 150 mq. Negli orti urbani è prevista la sola costruzione di un capanno per gli attrezzi.

3. Quando il capanno non sia fornito dal Comune, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Su massima: mq. 9
- altezza massima: m. 2,20 (in caso di terreno in pendio questa altezza è misurata a valle e prevede l'interramento a monte)
- distanza minima dalle strade carrabili principali m.10
- distanza minima dagli edifici m. 20
- distanza minima dai corsi d'acqua m. 10
- distanza minima dai confini dell'orto m. 2,5
- struttura e infissi in legno, tetti a falda coperti con coppi e tegole in laterizio oppure tetti piani coperti da un manto vegetale.

4. I capanni possono essere accorpati per 2 o per 4 parcelle contigue; in tal caso i muri di separazione debbono essere realizzati con materiale ignifugo.

5. Tutti i tunnel e le protezioni stagionali devono essere smantellati entro il 30 aprile di ogni anno.

6. Sono vietate le pavimentazioni e l'edificazione di elementi architettonici diversi da quelli espressamente descritti

7. Le recinzioni devono essere eseguite con materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1 mt. ; per le siepi dovranno essere impiegate le essenze indicate nella "Guida gli interventi sugli spazi verdi".

8. Non è ammessa l'installazione permanente nell'area scoperta di contenitori di qualsiasi tipo e natura.

9. L'Amministrazione comunale si fa carico della redazione del Regolamento degli orti urbani che dovrà contenere: criteri di assegnazione e di decadenza, criteri per la gestione, criteri per la coltivazione, obblighi e divieti del concessionario.

Art.60 bis - Opere di regimazione delle acque (Vra)

1. Le opere di regimazione delle acque sono opere pubbliche per la difesa del territorio esposto ad elevato rischio idraulico (alvei, casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, rifacimento o costruzione di argini golenali, ecc).

2. In relazione al progetto esecutivo del tipo di opera da realizzare, le aree interessate potranno essere espropriate, in tutto o in parte, o assoggettate a servitù. Di norma saranno espropriate le aree occupate da argini, manufatti vari, viabilità di servizio o di qualsiasi altra opera che modifichi in modo irreversibile lo stato dei luoghi.

3. Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa in qualche modo modificate, consentono una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile anche dopo l'ecuzione dei lavori, potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato di natura o ad uso agricolo, con la servitù di utilità pubblica.

4. L'atto costitutivo della servitù regolerà altresì i rapporti tra Enti attuatori e/o gestori dell'opera e i proprietari delle aree, anche in riferimento ad eventuali danni prodotti alle attività consentite, dall'occasionale funzionamento della struttura.

Parte terza - Sistemi

Titolo I - Sistema dei luoghi centrali (L)

Art. 61 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.
3. Per la nuova edificazione l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'area d'intervento individuata dal piano.

Art. 62 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il Sistema dei luoghi centrali, vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso: St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). E' consentita, con le limitazioni appresso indicate, l'introduzione al piano terra di fronti commerciali.
2. Nel sub-sistema **L1 "centro antico"** sono previste, quando non diversamente specificato, le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S). Negli edifici dove è indicata la residenza (R) sono ammesse anche funzioni residenziali e quelle compatibili con essa.
3. Nel sub-sistema **L2 "I luoghi centrali alla scala urbana"** sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S) e altre attività compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 30% del volume di residenza (R).
4. Nel sub-sistema **L3 "Le attrezzature Urbane"** è prevista la destinazione d'uso esclusiva servizi ed attrezzature (S). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.
5. Nel sub-sistema **L4 "I centri civici"** sono previste, quando non

diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d'uso servizi ed attrezzature (S) ed altri usi compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% del volume di residenza (R).

Art. 63 - Regole per gli interventi

1. Per la realizzazione degli interventi all'interno del Sistema dei luoghi centrali dovrà essere rispettato quanto specificato nei successivi commi.

2. I piani attuativi dovranno comprendere una o più aree d'intervento, perimetrate e contrassegnate dalla sigla (dr), le aree a standard poste in adiacenza ad esse, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico nelle quantità minime previste dall'Art. 32, ed eventuali opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi devono essere progettati unitariamente e realizzati contestualmente.

3. Gli interventi diretti di nuova edificazione e di ristrutturazione/demolizione con ricostruzione (ri/dr), salvo le indicazioni contenute nella parte III delle presenti norme, nel caso si opti per la demolizione con ricostruzione, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- i fronti principali dei nuovi edifici, la cui realizzazione dovrà tenere conto del contesto adiacente, si dovranno attestare sugli allineamenti individuati dal piano;

- è consentito realizzare edifici in aderenza;

- i parcheggi dovranno essere posti in adiacenza alle aree di intervento, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico.

Nel caso risultino insufficienti è possibile collocarli all'interno delle aree d'intervento.

Titolo II - Sistema ambientale (V)

Art.64 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

2. Negli edifici esistenti facenti parte di complessi sportivi privati (circoli, club etc) sono consentiti anche altri usi non previsti dai singoli subsistemi, purché connessi e correlati alle attività sportive.

Art. 65 - Criteri generali per gli interventi

1. I sub-sistemi e gli ambiti del sistema ambientale sono sottoposti alla disciplina della LR 64/95 comprensiva delle successive modifiche e integrazioni.

2. Sono esclusi dalla applicazione della LR 64/95 i sub-sistemi V4:

“Le connessioni urbane: Macrolotto-viale della Repubblica; Gorone”, V5 “Le penetranti: Tangenziale-Cimitero della Misericordia, Viale della Repubblica-via Valentini” e V6: “I capisaldi del verde urbano”.
3. Sono inoltre escluse le previsioni che, pur ricomprese nel Sistema ambientale (V), hanno una disciplina urbanistica specifica desumibile dalle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento”.

Art. 66 - Nuovi edifici rurali

1. La nuova edificazione nel Sistema ambientale è sottoposta alle seguenti regole:

- obbligo di provvedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti;
- assenza di volumetrie abusive sui fondi agricoli;
- esclusione delle aree inserite nella classe 4 di pericolosità geologica;
- inedificabilità dei fondi agricoli nei 10 anni successivi il cambio di destinazione d’uso degli edifici agricoli esistenti;
- impegno per i concessionari, e per i loro aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, a non cambiare le destinazioni d’uso, a non frazionare, né alienare gli edifici dai fondi agricoli.

2. Le dimensioni e le caratteristiche dei nuovi edifici residenziali agricoli sono così di seguito fissate:

- superficie utile massima per ogni abitazione 120 mq;
- superficie non residenziale 70% della Su, comprese le autorimesse;
- eventuali loggiati non costituiscono Snr fino a 20 mq di superficie;
- altezza massima (H) 7.50 m;
- i nuovi edifici dovranno rispettare le forme tradizionali dell’edilizia rurale del luogo.

3. La realizzazione degli annessi agricoli, intesi come deposito i prodotti, attrezzi e materiali, rimessa di macchine agricole, ricovero per animali ecc., nelle dimensioni risultanti dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovranno rispettare le forme tradizionali dell’edilizia tipica del luogo.

4. La realizzazione di serre fisse, intese come strutture architettoniche ancorate stabilmente al suolo, dotate di impianti tecnologici e destinate generalmente a colture orto-floricole dovrà osservare le seguenti specificazioni:

- altezza massima al culmine m. 5;
- distanza dai confini m. 5;
- distanza dagli edifici esistenti m. 10;
- uso di materiali che consentano il passaggio della luce;
- l’installazione delle serre non deve mutare il bilancio idrico complessivo del terreno, occorre garantire in ogni caso il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria.

5. La realizzazione di serre stagionali, intese come complessi mobili composti da una struttura metallica senza fondazioni fisse nel terreno con coperture in fogli di plastica, destinate generalmente a colture

orto-floricole dovrà seguire le seguenti specificazioni:

- larghezza massima m. 10;
- altezza massima al culmine m. 4;
- distanza dai confini m. 5;
- distanza dagli edifici esistenti m. 10;
- l'installazione delle serre non deve mutare il bilancio idrico complessivo del terreno, occorre garantire in ogni caso il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria.

Art. 67 - Sub-sistema V1: "Le riserve di naturalità:
Monteferrato, Calvana"

1. La porzione del sub-sistema all'interno del perimetro dell'area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente normata dall'R.U., viene disciplinata dalla DCR 67/96 ⁽¹⁾. Per il Centro di Scienze Naturali di Galceti, individuato nelle tavole del Regolamento Urbanistico, in attuazione della DCR 67/96 ⁽¹⁾, vengono previste le seguenti destinazioni d'uso: parco ambientale e faunistico, museo naturalistico, centro informazioni ed attività legate alla divulgazione scientifico-naturalistica. Gli interventi previsti, rivolti alla conservazione degli edifici e degli spazi aperti, sono: ricostituzione morfologica dell'assetto ambientale, regolamentazione delle acque superficiali, definizione e collegamento dei sentieri pedonali; demolizione e ricostruzione, attraverso un progetto unitario, dei manufatti di servizio esistenti, delle strutture logistiche, dei recinti e ricoveri degli animali; restauro del Convento di Galceti e destinazione del complesso a funzioni connesse al Centro di Scienze Naturali e conventuali; sistemazione degli accessi, dei parcheggi e della viabilità di servizio. Sono vietati i disboscamenti e le modificazioni morfologiche dell'area.

2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri) che garantisca il recupero funzionale degli immobili.

3. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici ad eccezione di quelli destinati ad usi specifici dal Regolamento Urbanistico.

Gli usi consentiti sono i seguenti:

- R (residenza);
- Tr limitatamente punti di ristoro;
- Sr limitatamente a centri culturali e ricreativi.

4. Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero dei boschi degradati mediante opere di rinaturalizzazione e riforestazione guidata (le zone con copertura vegetale non adeguata sono individuate dalla sigla "v" nella tavola d3.15 delle "Analisi geologiche" allegata al Piano Strutturale); alla regimazione dei corsi d'acqua che hanno

nota 1
la D.C.R. n. 67/1996 è stata modificata con la delibera di C.C. n. 207 del 23-10-2003.

provocato dissesti idrogeologici favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione delle acque incanalate (aree "4a" e "4i" della tavola d3.15 delle "Analisi geologiche" allegate al Piano Strutturale); al recupero delle aree agricole terrazzate

Art. 68 - Sub-sistema V2: "I filtri di collina"

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall'R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96 ⁽¹⁾. Gli interventi previsti per il Centro di Scienze Naturali di Galceti sono indicati nel comma 1 dell'Art. 67 delle presenti norme.
2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri) che garantisca il recupero funzionale degli immobili.
3. E' vietata la realizzazione di nuova residenza agricola e di serre; è ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale:
 - la realizzazione di nuovi annessi agricoli secondo i criteri stabiliti nell'Art. 66;
 - il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.
4. E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi agricoli per i fondi con superficie compresa tra 2 e 4 ettari. Essi dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
 - dimensioni massime Slp 12 mq, altezza 2,70 m;
 - ubicazione in prossimità di edifici esistenti o in aderenza di muri, terrazzamenti o ciglioni esistenti;
 - presenza di un'unica apertura di larghezza non inferiore a m. 2 realizzata in legno naturale;
 - realizzazione in muratura intonacata, legno pietrame, copertura con tetto ad un'unica falda con coppi ed embrici.
5. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - R (residenza);
 - Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
 - Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Sh (limitatamente a cliniche), Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi).Per le strutture assistenziali esistenti sono ammessi ampliamenti "una tantum" per una superficie massima di 100 mq., ai soli fini di un miglioramento delle attività terapeutiche.

nota 1
la D.C.R. n. 67/1996 è stata modificata con la delibera di C.C. n. 207 del 23-10-2003.

Art. 69 - Sub-sistema V3: “Le connessioni territoriali :
Ombrone-zone umide, Bardena-Iolo, Bisenzio-Marinella”

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall'R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96 ⁽¹⁾.
2. Gli interventi all'interno delle aree interessate dagli Schemi direttori e dai Progetti norma sono disciplinati nella Parte quarta delle presenti norme e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.
3. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. “Usi del suolo e modalità d'intervento”. Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
4. E' vietata la realizzazione di nuova residenza agricola; è ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiarie previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale:
 - la realizzazione di nuovi annessi agricoli e serre fisse secondo quanto stabilito dall'Art. 66;
 - la ristrutturazione urbanistica, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - gli ampliamenti volumetrici, non riconducibili ai parametri espressi nel comma 4 dell'Art. 5 della LR 64/95, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.
5. E' ammesso, senza obbligo di formazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, come previsto dai commi 2 e 3 dell'Art. 5 della LR 64/95:
 - l'ampliamento “una tantum” delle residenze rurali esistenti fino ad un massimo di 100 mc, senza aumento delle unità abitative, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - l'ampliamento “una tantum” degli annessi agricoli esistenti (10 % del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc), con esclusione di quelli sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - la realizzazione di serre stagionali secondo quanto stabilito all'Art. 66 delle presenti norme;
 - il trasferimento di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.
6. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - R (residenza);
 - Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
 - Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi.

nota 1
la D.C.R. n. 67/1996 è stata modificata con la delibera di C.C. n. 207 del 23-10-2003.

7. Per le connessioni territoriali Bardena-Iolo, Gora Bandita, Gora di Castelnuovo, Gora del Palasaccio, Gora del Pero, via delle Risaie e via del Coderino non sono ammesse nuove edificazioni né installazione di strutture precarie di qualsiasi genere. Gli interventi dovranno favorire l'ispessimento della formazione boschiva mista di riqualificazione dei corsi d'acqua (Art. 38 delle presenti norme, punto 8.8 della "Guida agli interventi sugli spazi verdi").

8. Le aree perimetrate e contrassegnate dalla sigla V3 Vp1 dovranno inoltre osservare le disposizioni dell'Art. 54 delle presenti norme e le prescrizioni e delle tavole del Regolamento Urbanistico.

Art. 70 - Sub-sistema V4: "Le connessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia"

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta di Cascine di Tavola, quando non specificatamente previsti dal R.U., sono disciplinati dalla DGR 7780 del 13/09/91.

2. Gli interventi all'interno delle aree interessate dagli Schemi direttori e dai Progetti norma sono disciplinati nella Parte IV delle presenti norme e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

3. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).

4. E' vietata la realizzazione di nuova residenza agricola e di serre fisse; è ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale:

- la realizzazione di nuovi annessi agricoli secondo quanto stabilito dall'Art. 66;

- la ristrutturazione urbanistica, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);

- gli ampliamenti volumetrici, non riconducibili ai parametri espressi nel comma 4 dell'Art. 5 della LR 64/95, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);

- il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.

5. E' ammesso, senza obbligo di formazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, come previsto dai commi 2 e 3 dell'Art. 5 della LR 64/95:

- l'ampliamento "una tantum" delle residenze rurali esistenti fino ad un massimo di 70 mc, senza aumento delle unità abitative, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);

- l'ampliamento "una tantum" degli annessi agricoli esistenti 10 % del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc, con esclusione di quelli sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc).

6. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente

specificato gli usi consentiti sono i seguenti:

- R (residenza);
- Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
- Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi.

7. Le aree perimetrate e contrassegnate dalla sigla V4 Vp.2, V4 Vp.3 e V4 Vp.4 dovranno inoltre osservare le disposizioni degli Artt. 54 e 55 delle presenti norme.

Art. 71 - Sub-sistema V4: "Le connessioni urbane: Macrolotto-viale della Repubblica, Gorone"

1. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni degli Schemi direttori 5 e 8 e delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
3. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici ad eccezione di quelli destinati ad usi specifici dal Regolamento Urbanistico.

Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:

- R (residenza)
- Tr limitatamente a ristoranti e bar
- Sd limitatamente a musei e auditori, Sr limitatamente a centri culturali, Su, Ss.

Art. 72 - Sub-sistema V5 - "Le penetranti: tangenziale-Cimitero della Misericordia, Viale della Repubblica-via Valentini"

1. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni degli Schemi direttori 2 e 11; del PN 2.5 e 11.2 e delle tavole del Regolamento Urbanistico.
2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
3. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - Tr limitatamente a ristoranti e bar
 - Sa, Sd, Sd1, Sr
 - R (limitatamente a quelle esistenti).

Art. 73 - Sub-sistema V6 - "I capisaldi del verde urbano"

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall'R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96 ⁽¹⁾.
2. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
3. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
4. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - Tr limitatamente a punti di ristoro,
 - Sa, Sd limitatamente a musei e teatri, Sd1, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi, Ss.

Art. 74 - Sub-sistema V7: "I capisaldi della pianura coltivata"

1. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono indicati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Nel caso che tale indicazione non compaia, gli edifici si intendono sottoposti a ristrutturazione (ri).
2. E' ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale:
 - la realizzazione di nuova residenza agricola, ad esclusione degli ambiti V7.1 "I parchi agricoli delle quadre", V7.2 "Il caposaldo agricolo di San Giorgio a Colonica/Tavola", V7.3 "Le aree agricole di filtro";
 - le realizzazione di serre fisse, ad esclusione degli ambiti V7.1, V7.2, V7.3;
 - la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
 - la ristrutturazione urbanistica, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - gli ampliamenti volumetrici, non riconducibili ai parametri espressi nel comma 4 dell'Art. 5 della LR 64/95, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.
3. E' ammesso, senza obbligo di formazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, come previsto dai commi 2 e 3 dell'Art. 5 della LR 64/95:
 - l'ampliamento "una tantum" delle residenze rurali esistenti fino ad un massimo di 100 mc, senza aumento delle unità abitative, con esclusione degli edifici sottoposti a restauro (re) e risanamento conservativo (rc);
 - l'ampliamento "una tantum" degli annessi agricoli esistenti 10 % del

nota 1
la D.C.R. n. 67/1996 è stata modificata con la delibera di
C.C. n. 207 del 23-10-2003.

volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc);

- la realizzazione di serre stagionali secondo quanto stabilito all'Art. 66 delle presenti norme,

- il trasferimento di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali fino ad un massimo di mc 300 di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di ristrutturazione.

4. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:

- R (residenza) ;

-Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici), ad esclusione degli ambiti V7.1, V7.3;

-Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Sh, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi), ad esclusione degli ambiti V7.1, V7.3.

Titolo III- Sistema della residenza (R)

Art. 75 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.
3. Per la nuova edificazione l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'area d'intervento individuata dal piano.

Art. 76 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti per il Sistema della residenza vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle destinazioni d'uso: Mp (stazioni passeggeri), Tr (motel, ostelli, campeggi), Sc, Sh (ospedali), Ss (palazzi per lo sport), St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). Al piano terreno è consentito destinare locali a fronte commerciale, con le limitazioni specificate.
2. Nel sub-sistema **R1 "La città antica"** è prevista, quando non diver-

samente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 40% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.

3. Nei sub-sistemi **R2 “La città antica residenziale”** ed **R4 “La città in aggiunta”** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 20% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.

4. Nel sub-sistema **R3 “Gli interventi residenziali unitari”** è prevista la destinazione d'uso esclusiva residenza (R). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.

5. Nel sub-sistema **R5 “La residenza nelle aree della mixité”** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.

6. Nel caso di riuso tramite interventi di ristrutturazione che non comportino demolizione e ricostruzione delle parti strutturali caratterizzanti degli edifici produttivi esistenti è consentito destinare l'intero volume a servizi, attività terziarie e ad altri usi compatibili, ferme restando le esclusioni di cui al precedente comma 1.

Per quanto inerente le superfici di progetto resta fermo quanto stabilito al co. 6 bis del precedente art. 23.

Art. 77 - Regole per gli interventi

1. Per la realizzazione degli interventi all'interno del Sistema della residenza dovrà essere rispettato quanto specificato nei successivi commi.

2. I piani attuativi dovranno comprendere una o più aree d'intervento, perimetrate e contrassegnate dalla sigla (dr), le aree a standard poste in adiacenza ad esse, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico nelle quantità minime previste dall'Art. 32, ed eventuali opere di urbanizzazione primaria.

Gli interventi devono essere progettati unitariamente e realizzati contestualmente.

3. Gli interventi diretti di nuova edificazione e di ristrutturazione/demolizione con ricostruzione (ri/dr), salvo le indicazioni contenute nella parte III delle presenti norme, nel caso si opti per la demolizione con ricostruzione, dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- i fronti principali dei nuovi edifici, la cui realizzazione dovrà tenere conto del contesto adiacente, si dovranno attestare sugli allineamenti individuati dal piano;

- è consentito realizzare edifici in aderenza;

- i parcheggi dovranno essere posti in adiacenza alle aree di intervento, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico.

Nel caso risultino insufficienti è possibile collocarli all'interno delle aree d'intervento.

Titolo IV - Sistema della produzione (P)

Art. 78 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita all' S.L.P. dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.
3. Per la nuova edificazione l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'area d'intervento individuata dal piano.

Art. 79 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti per il Sistema della produzione vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione della seguente destinazione d'uso: Tr (motel, ostelli, campeggi).
2. Nel sub-sistema **P1 "I capisaldi della produzione"** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso attività industriali e artigianali (I) e gli altri usi compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 20% di attività terziarie (T).
3. Nel sub-sistema **P2 "Le aree della mixité"** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso attività industriali e artigianali (I) e gli altri usi compatibili. Tali attività dovranno rispettare le condizioni di igiene e sicurezza prevista dalle normative vigenti, nonché gli adeguati passaggi per i mezzi di soccorso e dei vigili del fuoco. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 40% di attività terziarie (T). Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico relative allo Schema direttore 3 "Via Filzi, via Pistoiese e il Macrolotto 0".
4. Nel sub-sistema **P3 "I macrolotti"** è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso esclusiva attività industriali e artigianali (I) e gli altri usi compatibili.
5. Negli edifici a destinazione produttiva inseriti nel subsistema P3, una percentuale del 25% della superficie utile, comunque in misura non superiore a mq. 250, può essere destinata a superficie di vendita di prodotti di propria produzione.
6. Le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio per le tipologie compatibili, in locali con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 2.500, dovranno essere localizzate attraverso piano attuativo, che verifichi in particolare la dotazione degli spazi di relazione in riferi-

mento alle specifiche attività da insediare. Gli atti abilitanti l'attività edilizia dovranno espressamente prescrivere le speciali tipologie merceologiche cui sono destinate le superfici autorizzate.

Art.80 - Regole per gli interventi

1. Per la realizzazione degli interventi all'interno del Sistema della produzione dovrà essere rispettato quanto specificato nei successivi punti.
2. I piani attuativi dovranno comprendere una o più aree d'intervento, perimetrate e contrassegnate dalla sigla (ne), le aree a standard, nelle quantità minime previste all'Art. 32, salvo quanto stabilito dal comma 6 del medesimo art. 32, delle presenti norme e le eventuali opere di urbanizzazione primaria. I parcheggi pubblici dovranno essere reperiti all'interno delle aree di intervento, il verde pubblico dovrà essere reperito in aree adiacenti a quelle d'intervento, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico. La superficie dei parcheggi pubblici concorre a determinare la superficie coperta dell'intervento.
3. Gli interventi diretti di ristrutturazione/demolizione con ricostruzione (ri/dr), salvo le indicazioni contenute nella parte III delle presenti norme, nel caso si opti per la demolizione con ricostruzione dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
 - i fronti principali dei nuovi edifici, la cui realizzazione dovrà tenere conto del contesto adiacente si dovranno attestare sugli allineamenti individuati dal piano;
 - è consentito realizzare edifici in aderenza.
 - i parcheggi dovranno essere posti in adiacenza alle aree di intervento, già destinate a tale scopo dal Regolamento Urbanistico. Nel caso risultino insufficienti è possibile collocarli all'interno delle aree d'intervento.

Titolo V - Sistema della mobilità (M)

Art.81 - Criteri generali per gli usi

1. Il Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" recepisce le direttive del Piano Strutturale riguardo al sistema della mobilità, sia relativamente alla organizzazione gerarchica della rete stradale sia per le caratteristiche di ogni sub-sistema.
2. Le tavole del Regolamento Urbanistico sono integrate dalla "Guida agli interventi sulle strade" che definisce le caratteristiche fisiche e funzionali di ogni sub-sistema e fornisce i criteri che dovranno essere seguiti nella definizione delle piattaforme stradali, degli elementi marginali ed accessori, delle dimensioni e del trattamento del suolo.

3. Le tavole del Regolamento Urbanistico per la definizione delle sezioni stradali, sia nel caso di sistemazioni stradali indicate da apposito segno grafico, sia nel caso di definizione di sedi stradali non comprese nel sistema della mobilità, rimandano alla parte terza e quarta della guida.

4. Nella realizzazione anche da parte dei privati di previsioni di parcheggi pubblici di superficie superiore a mq 2000 con preferenza per quelli individuati dai Piani Urbani di Mobilità di cui all' art. 22 della L.340/2000 ed esclusione di quelli realizzati come dotazione di insediamenti urbanistici, è consentita la formazione, nel sottosuolo, di parcheggi pertinenziali ai sensi e con le condizioni dell'art. 9 L. 122/89 e successive modificazioni. E' altresì consentita, in superficie, la formazione dei servizi alla mobilità, quali: autocarrozzeria, autofficina, elettrauto, riparazione pneumatici, distribuzione carburanti, lavaggio e lubrificazione, uffici, guardiania ed altri servizi complementari anche di tipo commerciale. I servizi nel loro complesso possono occupare una superficie non superiore al 15% della superficie a parcheggio considerata, con un piano fuori terra, altezza utile alle singole funzioni insediate e, fatti salvi questi parametri, nel rispetto della disciplina sugli impianti di distribuzione carburanti di cui al successivo art. 82. La convenzione che garantisce l' uso pubblico dei parcheggi, da stipulare ai sensi del precedente art. 30 -7° comma- con il privato promotore dell' intervento, stabilisce la sua durata, regola il passaggio gratuito al Comune di tutte le strutture realizzate (parcheggi e servizi) con i relativi sedimi al termine della sua validità e può riservare all' uso privato per il periodo di validità una quota non superiore al 10% dei realizzandi parcheggi.

Art. 82 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Oltre quanto previsto dal precedente articolo, gli impianti di distribuzione dei carburanti possono realizzarsi secondo i criteri e le modalità previste dal Piano della rete comunale di distribuzione carburanti.

Parte quarta - Schemi direttori e progetti norma

Art.83 - Disposizioni generali

1. Le aree di seguito identificate ed investite da schemi direttori e progetti norma dovranno essere progettate osservando gli indirizzi ed i dimensionamenti previsti.
2. Le quantità esposte nelle tabelle degli articoli successivi che si riferiscono a schemi direttori riguardano spazi di nuova formazione che si aggiungono agli esistenti. Dalle superfici destinate a servizi e ed

a spazi di uso pubblico sono escluse le strade.

-  S.D. 1 Parco dell'Ombrone
-  S.D. 2 Parchi e attrezzature urbane lungo la tangenziale
 - 1. P.N. 2.1 Parco dei Ciliani
 - 2. P.N. 2.2 Parco di Chiesanuova
 - 3. P.N. 2.3 Parco di S.Paolo-Galciana
 - 4. P.N. 2.4 (abrogato)
 - 5. P.N. 2.5 Parco di S.Paolo
-  S.D. 3 via Filzi, via Pistoiese e Macrolotto 0
-  S.D. 4 da Tavola al Fabbricone
-  S.D. 5 Intorno a via Bologna
-  S.D. 6 Dentro e fuori le mura
 - 1. P.N. 6.1 S.Fabiano
 - 2. P.N. 6.2 Ospedale
 - 3. P.N. 6.3 Mercatale
 - 4. P.N. 6.4 Campolmi
-  S.D. 7 Intorno a via Valentini
-  S.D. 8 viale della Repubblica-Macrolotto 2
-  S.D. 9 Bisenzio
 - 1. P.N. 9.1 Area delle feste
-  S.D. 10 Ferrovia
 - 1. P.N. 10.1 Serraglio
 - 2. P.N. 10.2 Stazione Centrale
 - 3. P.N. 10.3 Cementizia
-  S.D. 11 Declassata
 - 1. P.N. 11.1 Centro direzionale di via Roubaix
 - 2. P.N. 11.2 Declassata
 - 3. P.N. 11.3 Banci
 - 4. P.N. 11.4 Centro multifunzionale di S. Giusto
-  S.D. 12 Paesi e quartieri
 - 1. P.N. 12.1 Viaccia
 - 2. P.N. 12.2 Galciana
 - 3. P.N. 12.3 Capezzana
 - 4. P.N. 12.4 Vergaio
 - 5. P.N. 12.5 S. Giusto
 - 6. P.N. 12.6 Fontanelle



Regolamento urbanistico Art.84 - **Schema direttore S.D. 1 Parco dell'Ombrone**

Il progetto ha come obiettivo la riqualificazione ed acquisizione al patrimonio naturalistico fruibile della vasta area posta a sud-ovest del territorio comunale.

L'operazione di recupero naturalistico avviene essenzialmente lungo i corsi d'acqua e gli specchi lacustri per i quali è prevista la rivegetazione con specie a capacità fito-depurante (lagunaggio). Si dispone così una rete collaborante al ciclo della depurazione in vista di un miglioramento della qualità delle acque da immettere nell'alveo dell'Ombrone.

Vengono individuate aree per attrezzature sportive (parco acquatico attrezzato) e per il tempo libero a carattere estensivo (tiro con l'arco, aeromodellismo, pesca sportiva) nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei luoghi; queste aree sono facilmente accessibili anche dalla viabilità principale e fungono da attestamenti per i percorsi ciclabili e pedonali.

Si prevede, attraverso opere di bonifica, la riqualificazione dell'intera area dell'ex discarica del Coderino.

E' previsto il recupero, per attività agrituristiche e di servizio, di alcune case coloniche attualmente in stato di abbandono.

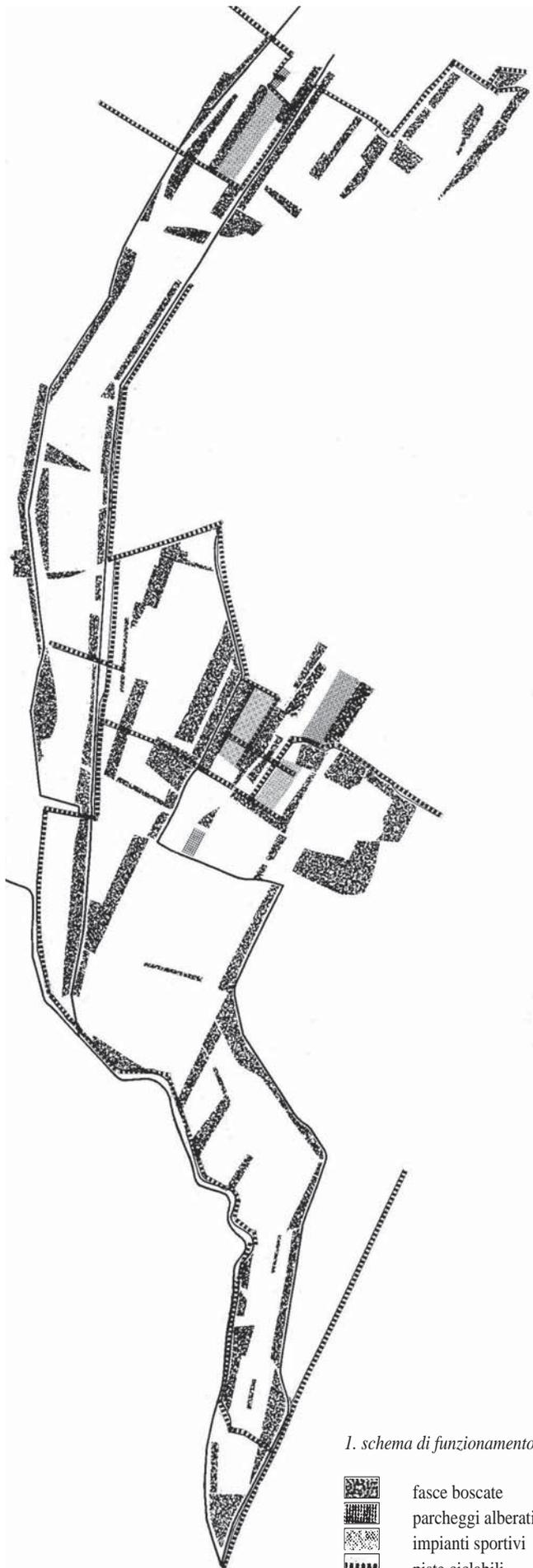
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 3.560.000

*Servizi e spazi d'uso pubblico AREA (min)
mq 1.057.000*

*parco territoriale mq 802.000
aree per attrezzature sportive specializzate mq 254.000*

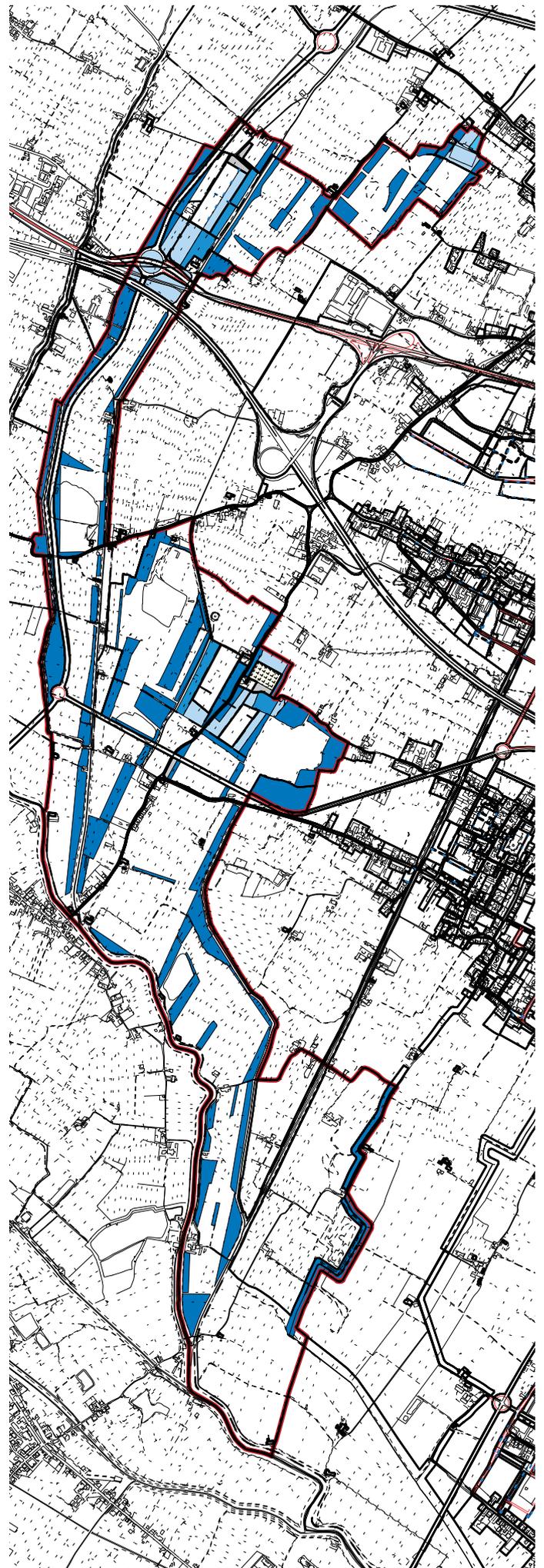
La realizzazione dello schema direttore

opere pubbliche ed interventi convenzionati con privati



1. schema di funzionamento

-  fasce boscate
-  parcheggi alberati
-  impianti sportivi
-  piste ciclabili



Regolamento urbanistico Art.85 - Schema direttore S.D. 2 Parchi e attrezzature urbane lungo la tangenziale

Lo schema direttore prevede di realizzare una connessione territoriale caratterizzata da un sistema di grandi spazi aperti attrezzati destinati alle attività sportive principali all'aperto e al coperto: lungo questa direzione si determina un'alternanza di paesaggi agricoli, strutture sportive e parchi urbani fruibili e percorribili senza interferire con la grande viabilità urbana, che organizzano uno spazio unico ma diversificato per tutta la lunghezza dell'asse urbano.

Da Nord a Sud sono connessi: il piccolo cimitero di Coiano destinato ad ampliarsi, il nuovo stadio di atletica nel parco dei Ciliani, il grande cimitero di Chiesanuova ristrutturato ed attrezzato, il nuovo pattinodromo all'interno della grande area sportiva tra Maliseti e Narnali, il nuovo presidio ospedaliero, il bocciodromo con gli altri impianti del parco agricolo e sportivo tra S. Paolo e Galciana, le aree del parco interno della penetrante ovest che si concludono nel campus scolastico della misericordia, la struttura della multisala appartenente allo S.D. 11, e attraverso il macrolotto, le aree sportive a ridosso di Tavola.

Per il perseguimento degli obiettivi enunciati al precedente articolo 38, 3° comma, i proprietari delle aree comprese nello schema direttore e non già destinate a funzioni pubbliche, possono promuovere interventi attuativi del progetto di suolo rappresentato nelle tavole "usi del suolo e modalità di intervento", anche previa sottoscrizione di convenzione con il Comune che preveda e disciplini la sistemazione, a propria cura e spese, e la cessione gratuita al Comune dell'area di proprietà inserita nello S.D. e l'utilizzo da parte del proponente, per un periodo non superiore a 25 anni, anche a fini espositivi/commerciali, di una quota non superiore al 50% dell'area ceduta e comunque non superiore a 4.000 mq. La sistemazione dell'area deve privilegiare la formazione e la fruizione pubblica della barriera vegetale lungo tutto il fronte dell'area sulla Tangenziale. La porzione di area in uso privato non deve interrompere la continuità della barriera vegetale, né prevedere nuovi collegamenti diretti con la Tangenziale o nuove viabilità di servizio; può essere recintata e sistemata con pavimentazione semipermeabile, senza alterare il naturale deflusso delle acque; può prevedere, quando non direttamente collegata all'attività principale del proponente, un manufatto per ufficio/deposito e presidio giornaliero dell'impianto, con SLP non superiore a mq. 20,00, realizzato in struttura leggera non infissa al suolo e con materiali naturali. Dovrà essere garantita la demolizione della struttura al termine del periodo di utilizzo.

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 3.492.000

AREA (min)

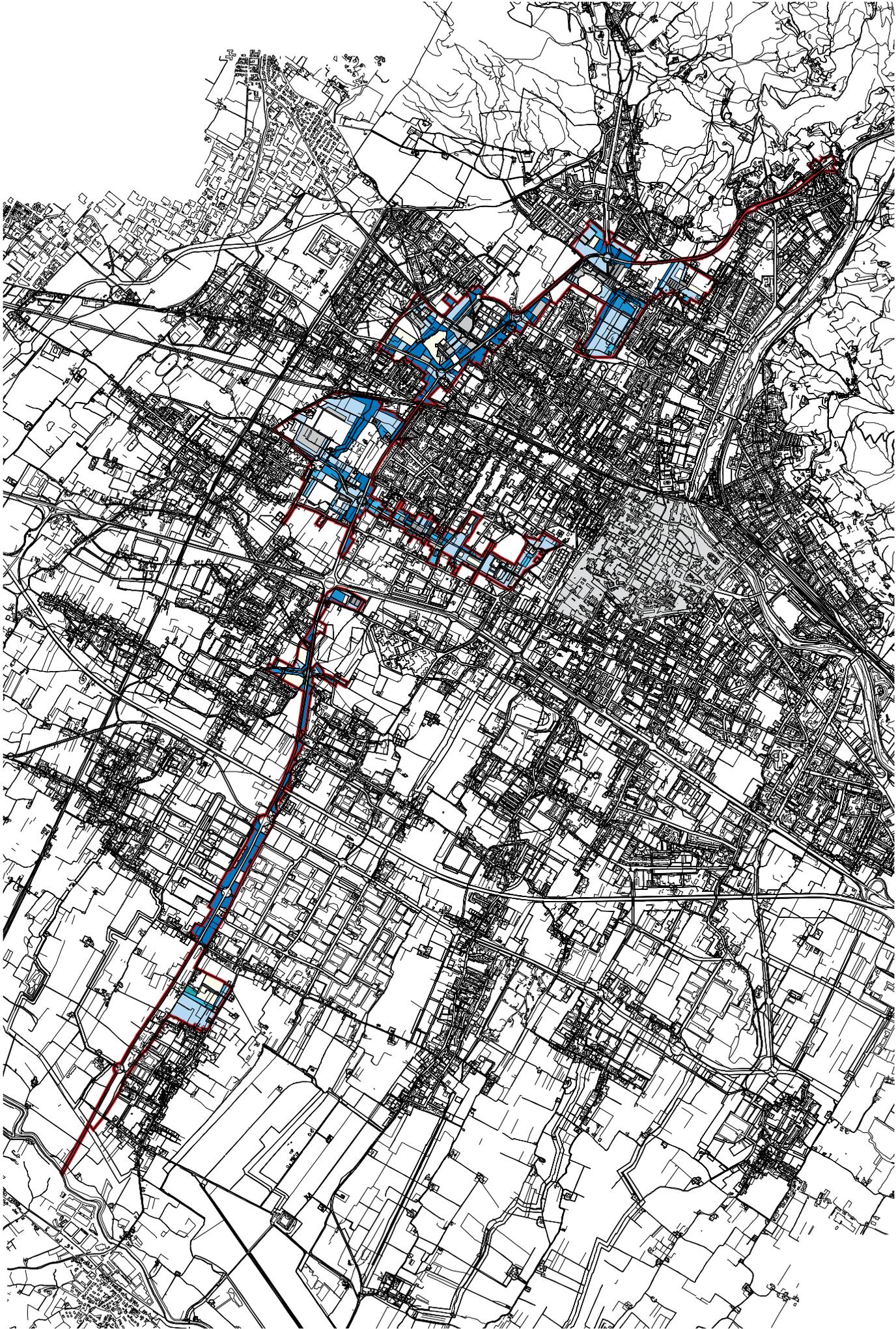
Servizi e spazi d'uso pubblico mq 309.470

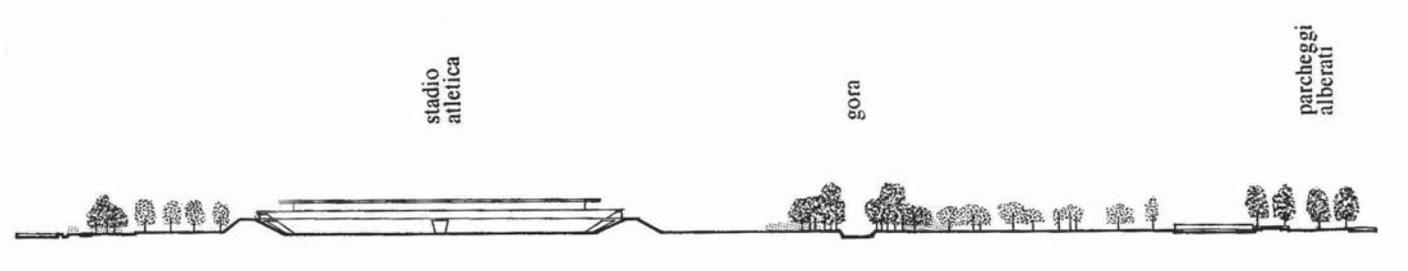
aree verdi mq 241.600

parcheggi a raso mq 28.230

La realizzazione dello schema direttore

opere pubbliche, interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati





Regolamento urbanistico Art. 86 - Progetto norma 2.1 Parco dei Ciliani

Il progetto prevede due unità minime di intervento: la prima relativa all'impianto sportivo scoperto collocato in adiacenza alla tangenziale e la seconda al parco organizzato verso la città.

UMI 1

Il nuovo stadio destinato all'atletica leggera sarà realizzato nella parte nord del parco dei Ciliani in stretta aderenza con la grande viabilità e ad essa collegato per mezzo di parcheggi alberati; una piazza allungata ed alberata filtrerà l'ingresso principale. La soluzione adottata per l'impianto sportivo prevede un parziale interramento dell'edificio per attenuare l'impatto con le grandi aree aperte circostanti della pianura coltivata e del sistema dei parchi attrezzati lungo la tangenziale.

UMI 2

La seconda unità prevede la realizzazione di un parco attrezzato con la dotazione di spazi destinati alle attività sportive, verde attrezzato ed una fascia di parcheggi aderenti al previsto percorso del tram. Il collegamento con la zona dello stadio è assicurato da un "mall" verde alberato che taglia l'area trasversalmente attraversando i parcheggi, le aree sportive ed i grandi prati attrezzati per raggiungere il nuovo stadio da sud. In senso perpendicolare al "mall", il segno della gora organizza il parco attrezzato fino a raggiungere la piazza affacciata su via Liliana Rossi.

	Sup. Terr. mq	Parch. mq	Verde mq	Ps mq	Ss mq
UMI 1	105.529	21.954	41.966	0	24.385
UMI 2	159.296	9.619	129.554	20.123	0
totale	264.825	31.573	171.520	23.123	24.385

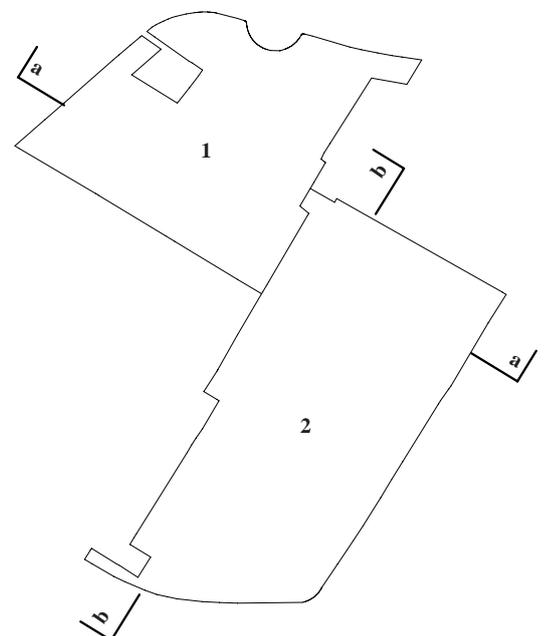
La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

UMI 1

Intervento diretto del Comune

UMI 2



impianti sportivi

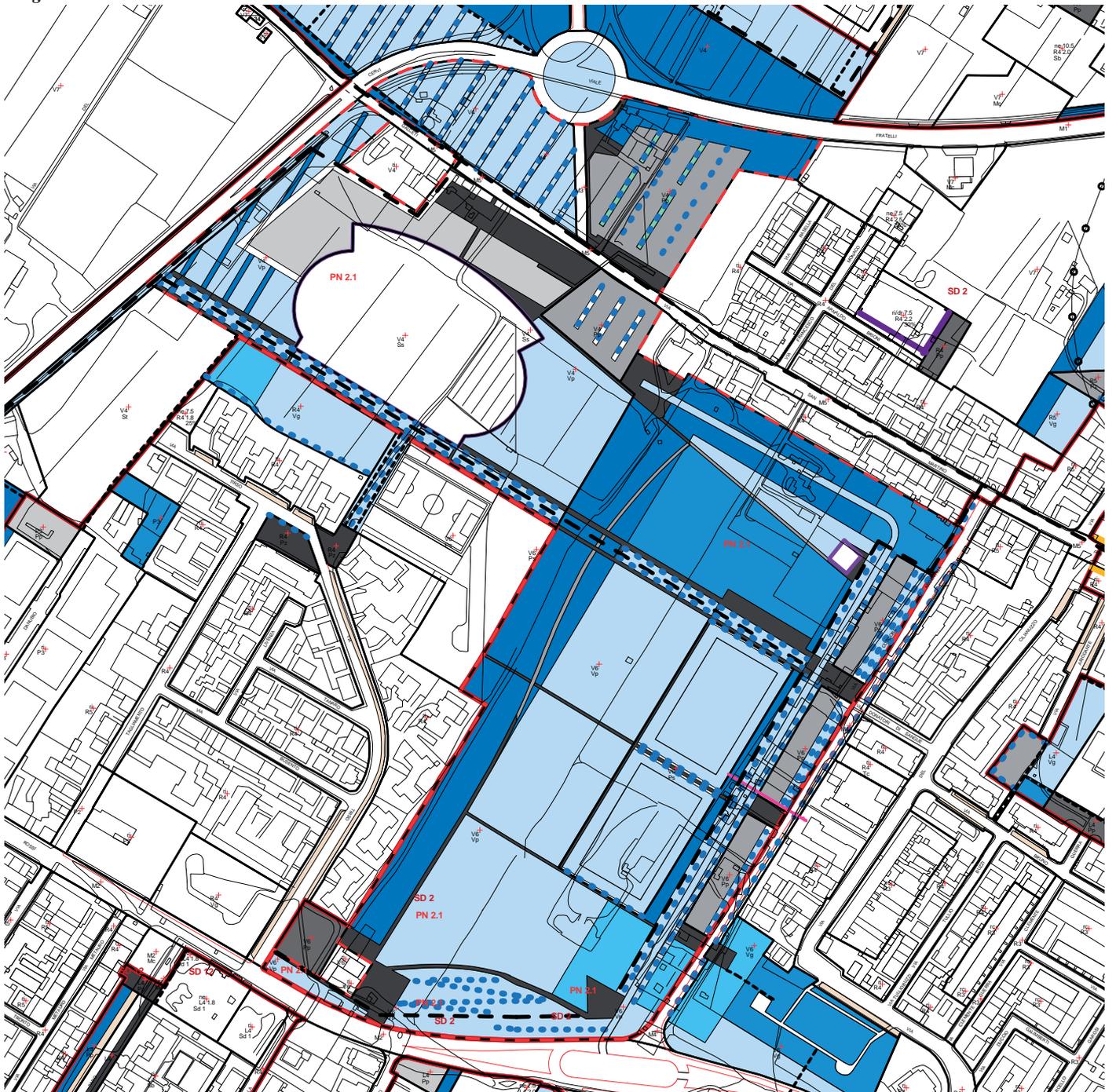
percorso alberato

tramvia



Progetto norma 2.1 Parco dei Ciliani

scala 1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 87 - Progetto norma 2.2 Parco di Chiesanuova

Il progetto prevede tre unità minime d'intervento: la prima riguarda l'impianto sportivo coperto destinato al pattinaggio collocato nei pressi di Maliseti, la seconda il parco sportivo e la terza il parco attrezzato a servizio degli impianti sportivi.

UMI1

Il nuovo pattinodromo di Maliseti: la grande struttura coperta capace di ospitare manifestazioni sportive legate alle discipline del pattinaggio sarà alta non più di 12 m e occuperà il centro dell'area prevista per le attrezzature sportive.

A questa si accederà da via di Maliseti attraverso un nuovo tratto di strada.

UMI2

I nuovi impianti sportivi di Chiesanuova sono disposti al centro della quadra, il collegamento con la città avviene da via Montalese dove sono ubicati i parcheggi di servizio.

UMI3

Il parco attrezzato, ubicato nella parte meridionale dell'area di fronte alla frazione di Narnali, completa la dotazione di verde necessaria alle aree sportive, alcune fasce di bosco ne filtrano il rapporto con la tangenziale.

	Sup. Terr. mq	Parch. mq	Pav. mq	Verde mq	Ps mq	Ss mq	Sr mq
UMI 1	36.233	7.792	0	18.758	0	7.599	0
UMI 2	94.572	12.711	0	38.452	22.812	8.265	7.156
UMI 3	50.948	6.183	2.262	29.848	12.655	0	0
totale	181.753	26.686	2.262	87.058	35.467	15.864	7.156

La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

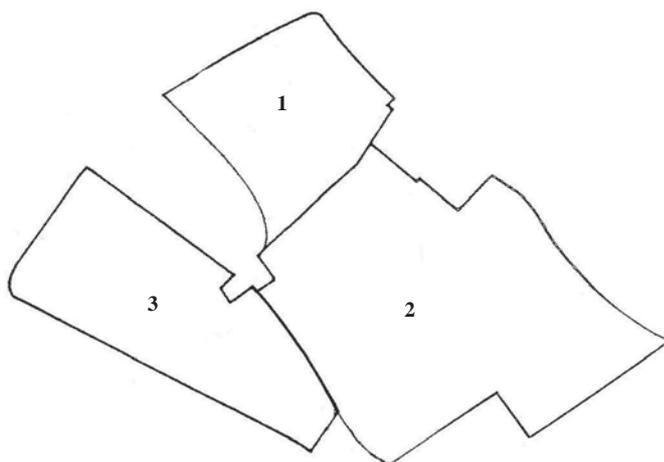
Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

Intervento diretto del Comune

UMI 1

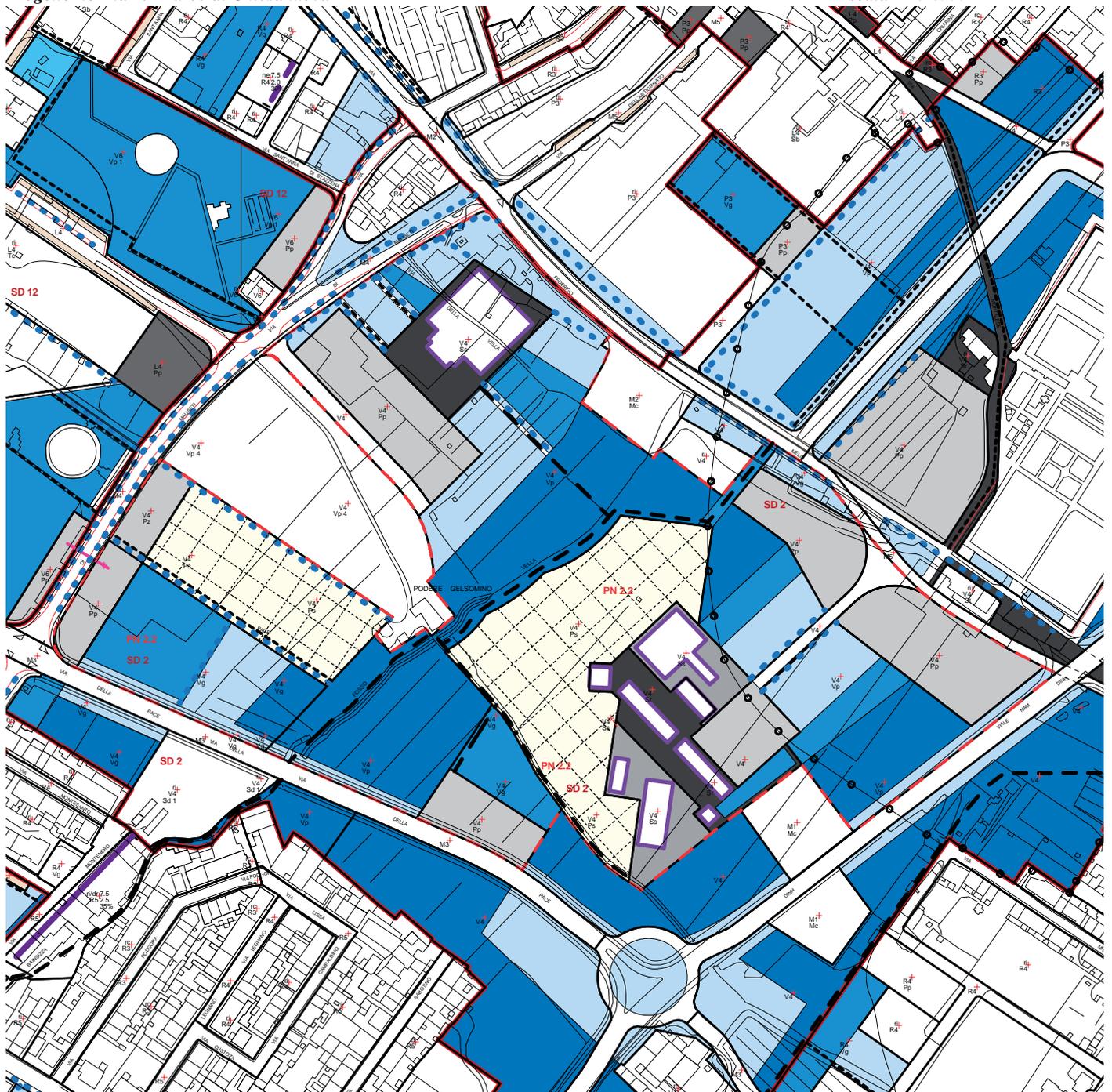
UMI 2

UMI 3



Progetto norma 2.2 Parco di Chiesanuova

scala 1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 88 - Progetto norma 2.3 Parco di San Paolo-Galciana

Il progetto prevede due unità minime di intervento.

UMI 1

Realizzazione di un nuovo impianto sportivo coperto costituito da un corpo alto m 12 che ospita la struttura sportiva e da un corpo basso alto m 3.50 nel quale sono ubicati i servizi necessari. Sul fronte distanziata dalla strada principale si trova una fascia di parcheggi e una piazza di accesso alberata; sul retro un giardino attrezzato con ampie fasce boscate di filtro.

UMI 2

Realizzazione di un bocciodromo agonistico costituito da un volume alto m 12 disposto al centro dell'area. Tra il bocciodromo e la tangenziale fa da filtro una fascia boscata.

	<i>Sup. Terr.</i>	<i>Parch.</i>	<i>Pav.</i>	<i>Verde</i>	<i>Ps</i>	<i>Ss</i>
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<i>UMI 1</i>	31.904	2.839	3.139	0	0	23.495
<i>UMI 2</i>	27.375	1.376	919	22.623	0	1.738
<i>totale</i>	59.279	4.215	4.058	22.623	0	25.233

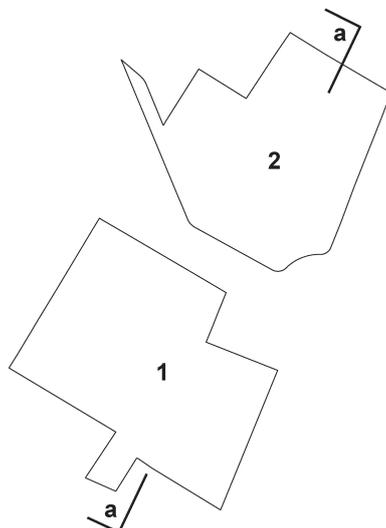
La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

UMI 1

Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

UMI 2



Regolamento urbanistico Art. 89 - **Progetto norma 2.4** Parco di Tobbiana-Vergaio
(articolo abrogato)

Regolamento urbanistico Art. 90 - Progetto norma 2.5 Parco di San Paolo

Il progetto prevede quattro unità di intervento

UMI 1

Realizzazione della strada e sistemazione del suolo con aree pavimentate, masse boscate e filari (filtro tra residenza e industria). Realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali che attraversano il parco e lo collegano al quartiere. Sistemazione del verde con il recupero dell'esistente (orti, frutteti) e nuovo impianto di fasce boscate, prati alberati, prati per il gioco e parcheggi.

UMI 2

Sistemazione a parco di aree inedificate e realizzazione di impianti sportivi all'aperto.

UMI 3

Realizzazione di un parco attrezzato con recupero a servizi del mulino esistente e nuova edificazione con destinazione ricreativa. Realizzazione di impianti sportivi e parcheggi alberati.

UMI 4

Ridisegno degli spazi aperti del campus scolastico esistente e realizzazione di parcheggi alberati. Recupero a servizi della caserma dei vigili del fuoco.

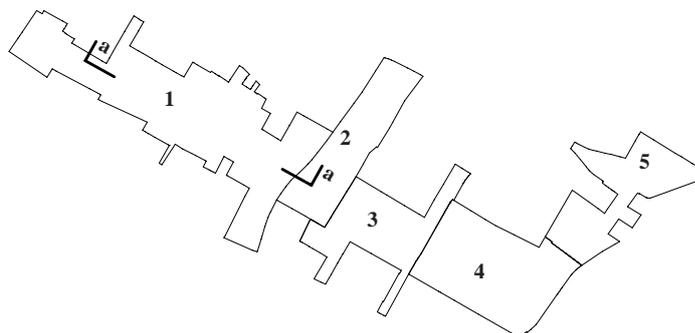
UMI 5

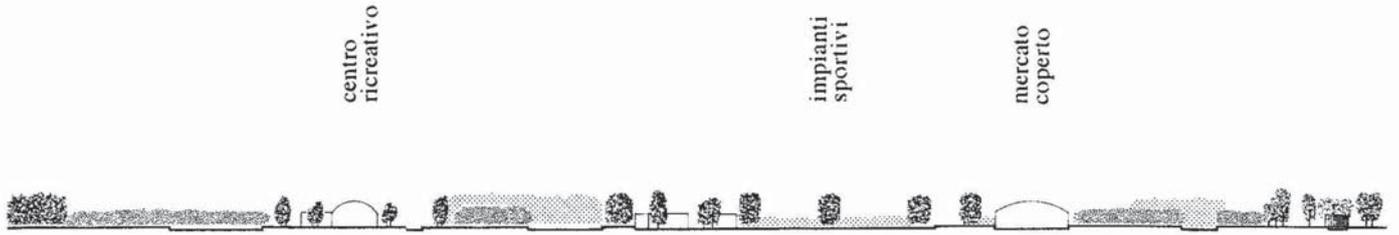
Sistemazioni a parco di aree inedificate.

	Sup. Terr.	ne S		ri S		S tot. S		ne T		V tot.	D	Parch.	Pav.	Verde	Ps
	mq	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mc	mc	mq	mq	mq	mq
UMI 1	115.642	1.779	2.450	0	0	1.779	9.000	11.450	33.135	7.597	4.592	82.103	0		
UMI 2	41.921	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.521	6.400		
UMI 3	43.097	6.674	2.096	0	0	6.674	0	6.674	5.400	1.599	2.029	11.469	14.695		
UMI 4	62.954	3.115	4.950	42.284	34.582	45.399	0	39.532	0	2.959	0	12.443	0		
UMI 5	42.469	0	0	0	0	0	0	0	0	3.576	0	36.456	0		
totale	303.945	11.568	9.496	42.284	34.582	53.852	9.000	57.656	38.535	15.731	6.621	177.092	21.095		

La realizzazione del progetto norma

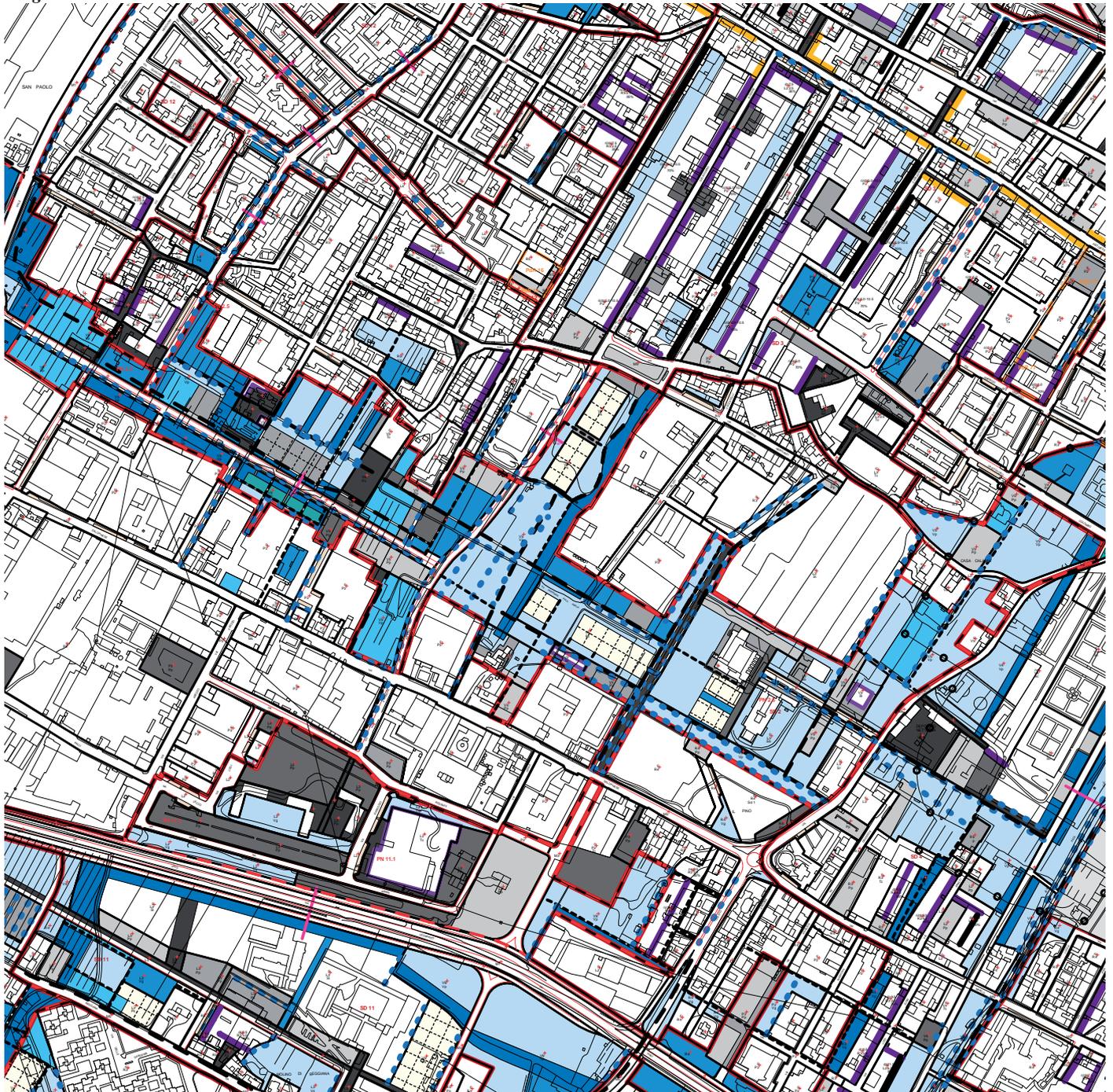
Intervento diretto del Comune	UMI 1
Intervento diretto del Comune	UMI 2
Intervento diretto del Comune	UMI 3
Intervento diretto del Comune	UMI 4
Intervento diretto del Comune	UMI 5





Progetto norma 2.5 Parco di San Paolo

scala 1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 91 - **Schema direttore S.D. 3 Via Filzi, via Pistoiese e il Macrolotto 0**

Macrolotto 0: lo schema direttore prevede che l'area mantenga il suo carattere produttivo cercando però nuove compatibilità con le parti residenziali. L'occasione della messa a norma degli edifici produttivi consente di formulare due soluzioni alternative: il mantenimento degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi percorsi ad uso dei vigili del fuoco; oppure la demolizione con ricostruzione di edifici produttivi e residenziali secondo le indicazioni fornite.

L'accesso all'area produttiva è assicurato da sud con la realizzazione di una strada di collegamento alla declassata.

Via Filzi e via Pistoiese: lungo la via Filzi sono individuate alcune nuove piazze e l'interno degli isolati tra i due assi centrali è riprogettato. Lo schema direttore prevede di realizzare alcuni spazi pavimentati, ripavimentando alcune delle strade che attraversano il "fuso" determinato dai due assi principali, nuovi spazi pedonali e parcheggi. A questi si collegano gli interventi previsti dentro gli isolati con la sostituzione di parte del tessuto esistente con edifici alti e piastre.

Nell'area del Macrolotto 0, delimitata da via S.Pellico, via D.Chiesa, via F.Filzi, via dei Gobbi e da via U.Giordano, via Pistoiese, via G.Donizzetti e via di S.Paolo è consentita la presenza di residenza (R) pari al 30% della SIp.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione/demolizione con ricostruzione (ri/dr) e di demolizione con ricostruzione (dr) dovrà avvenire attraverso piani attuativi. Le unità minime d'intervento coincidono con gli isolati o con porzione di essi purché il piano attuativo destini almeno il 60% della SIp prevista ad attività produttive. Nel caso di demolizione con ricostruzione, nelle aree ove si prevede h max m 5, al fine di realizzare abitazioni strettamente connesse alle attività produttive, è consentito innalzare parte dell'edificio, fino a raggiungere un'altezza massima pari a m 8. Le eventuali sopraelevazioni dovranno arretrarsi di m 3 dal filo strada. La quota di residenza non dovrà comunque superare il 30% della SIp destinata ad attività produttive.

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ 512.000

Servizi e spazi d'uso pubblico

AREA /SIp (min)

aree verdi

mq 9.320

parcheggi a raso

mq 16.187

aree pavimentate

mq 6.284

servizi (scuola in edificio industr. da ristruttur.)

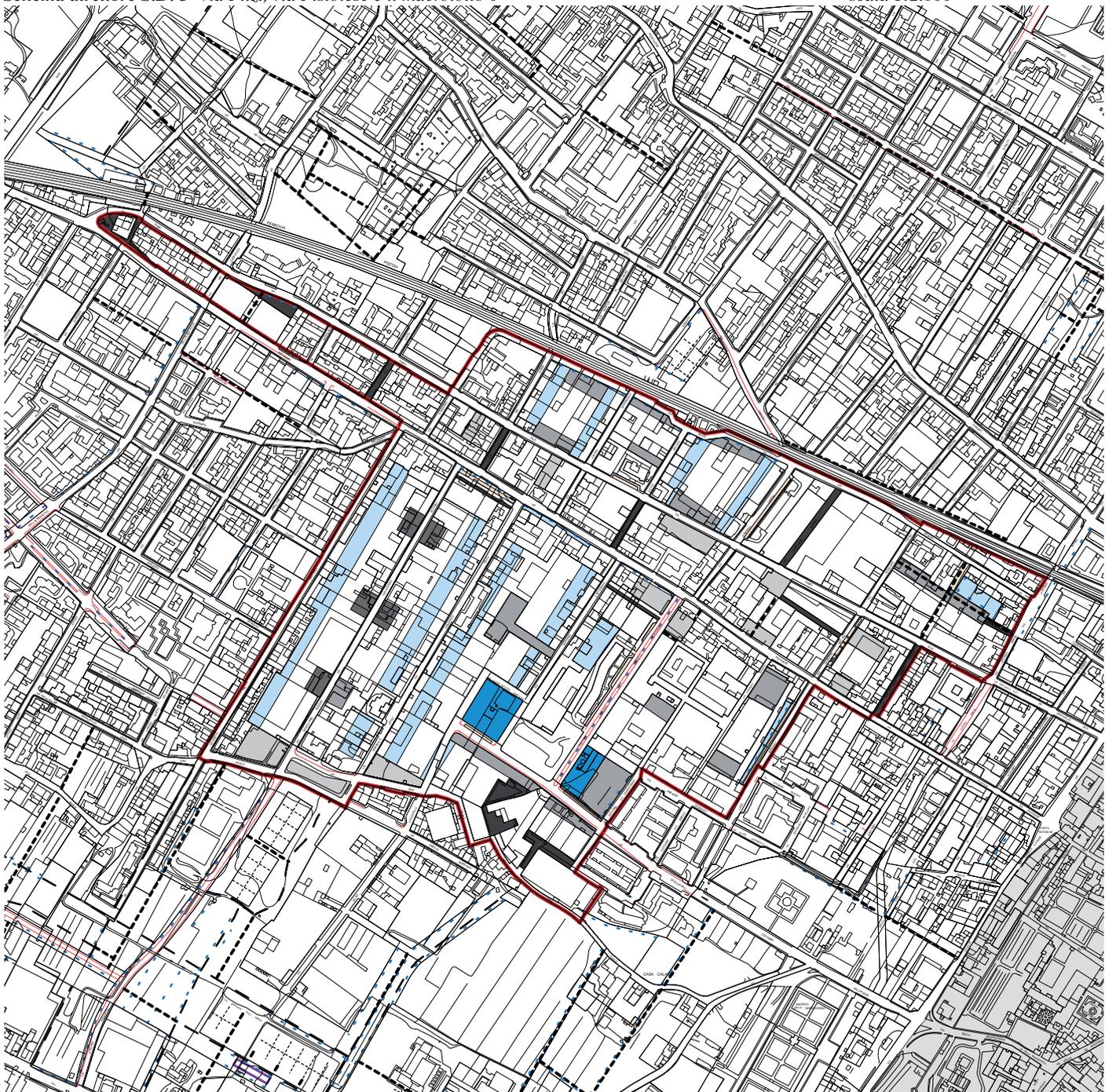
mq 6.789

La realizzazione dello schema direttore

Piano di recupero e interventi privati diretti

Schema direttore S.D. 3 Via Filzi, via Pistoiese e il macrolotto 0

scala 1:2.000



Schema di funzionamento 1:
sono realizzati i percorsi
necessari ai vigili del fuoco



Criteri di intervento

Si tratta di un complesso di grandi dimensioni con edifici dalle caratteristiche estremamente eterogenee. Lo stato di conservazione è mediamente soddisfacente per quanto riguarda la consistenza delle strutture; tuttavia il degrado di alcune sue parti è avanzato. Non sono segnalabili soluzioni tecniche di valore rilevante; tuttavia la caratteristica commistione di tecnologie diverse, le dimensioni considerevoli di alcuni ambienti e la suggestione di alcuni spazi, unitamente alla rilevanza architettonica di una parte dei

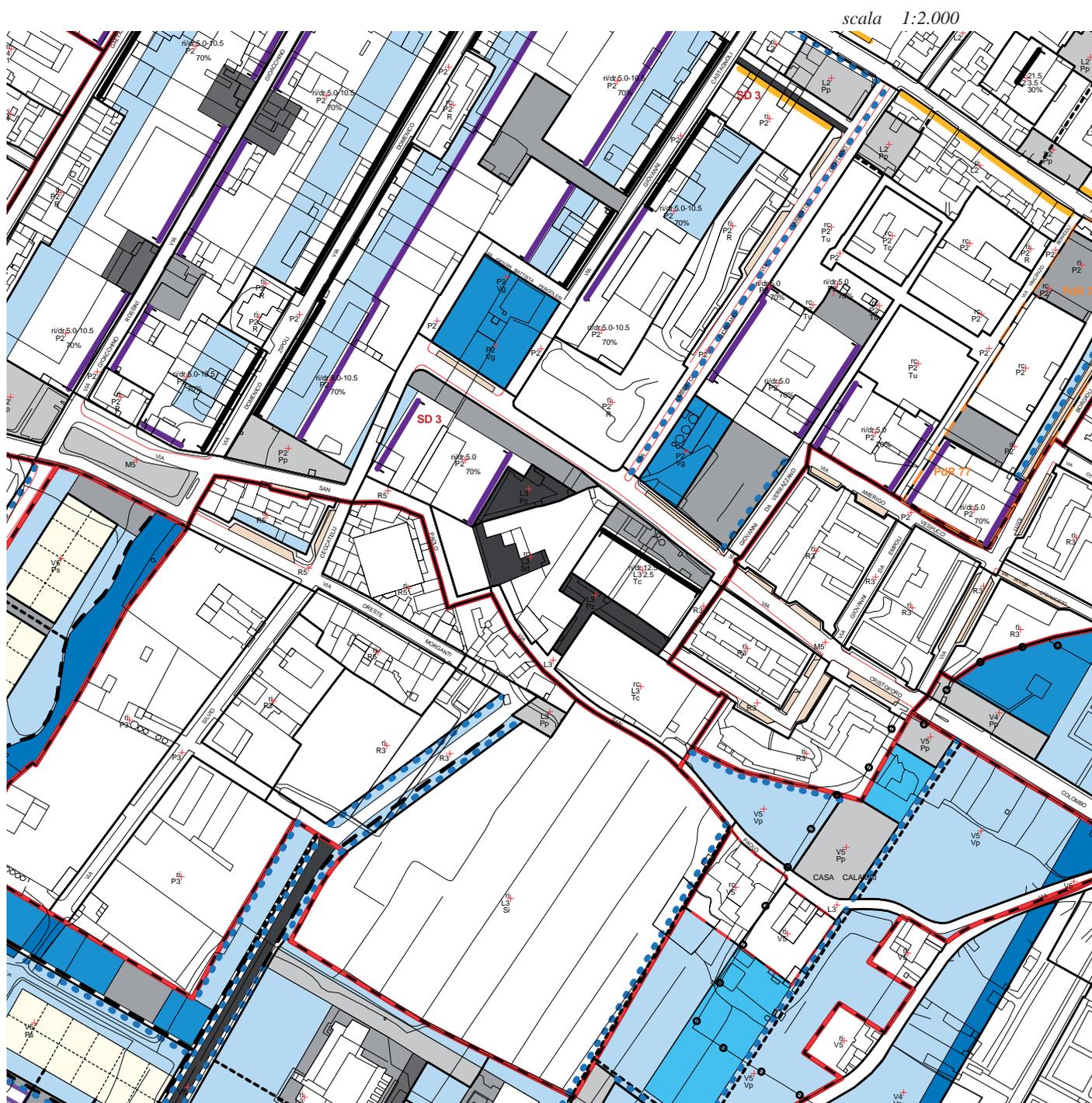
prospetti in muratura inducono a valutare l'opportunità di tutelare la qualità costruttiva di alcune parti.

Per quanto riguarda la successione dei capannoni voltati sulla via San Paolo nel caso di mantenimento delle coperture originarie deve essere accertata la loro consistenza statica e devono essere eseguiti i necessari interventi di riparazione delle strutture in c.a.

Nel blocco retrostante, comprendente le tintorie, sono da conservare le caratteristiche coperture in c.a. delle tintorie ed

eseguite le opere necessarie di riparazione.

Devono infine essere recuperati i prospetti appartenenti all'impianto originario, con il mantenimento degli elementi architettonici che lo connotano (ingressi principali e prospetti sulla via San Paolo).



Regolamento urbanistico Art. 92 - Schema direttore S.D. 4 Da Tavola al Fabbricone

Il progetto della connessione urbana centrale prevede nella parte compresa tra Cascine di Tavola e la Declassata il ridisegno degli spazi aperti con la realizzazione di impianti sportivi, parchi, piste ciclopedonali e barriere vegetazionali.

Nel tratto compreso tra la Declassata e via Bologna, il progetto prevede interventi di demolizione e ricostruzione con edifici alti lungo la viabilità principale (via Monet), il ridisegno degli spazi aperti attraverso parchi urbani, piazze, parcheggi, percorsi pavimentati e strade alberate.

Da sud a nord:

-realizzazione di due parcheggi d'accesso al parco di Tavola, il primo lungo via Roma il secondo all'interno del recinto delle Cascine

-sistemazione delle barriere vegetazionali confinanti con le aree industriali (Macrolotto 1, PIP di Fontanelle) e recupero dei tracciati dei percorsi agricoli;

-realizzazione del parco di Grignano, con impianti sportivi a raso e coperti sistemati all'interno della ex fornace Panerai;

-risistemazione degli accessi, dei parcheggi e degli impianti sportivi del parco dell'Ippodromo;

-demolizione di alcuni capannoni industriali e ricostruzione di edifici alti con destinazione residenziale, commerciale e terziaria lungo la nuova via Monet e di edifici bassi su via Amalfi;

-realizzazione del parcheggio di interscambio (tram-bus /auto) all'incrocio tra la nuova via Monet e la Declassata;

-ampliamento del cimitero della Misericordia e il recupero di due edifici dell'ex deposito ASMIU da destinare ai servizi cimiteriali;

-realizzazione del parco urbano lungo via Monet e intorno al cimitero della Misericordia che mette in relazione la penetrante con l'area del nuovo ospedale;

-trasformazione della vecchia via Monet in fascia attrezzata a pista ciclabile, percorso pedonale e sede del tram ;

-demolizione di capannoni industriali, nell'area delle "Segherie", e ricostruzione di edifici residenziali (bassi), il recupero di alcuni capannoni per attività ricettive e commerciali, la realizzazione di piazze, percorsi pavimentati e parcheggi di attestamento al centro storico e riservati ai residenti;

-svuotamento degli isolati compresi tra via dei Ciliani, via Strozzi e via Bologna attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, il recupero di alcuni edifici industriali destinati a servizi e commercio, il ridisegno delle aree verdi all'interno degli isolati ed il collegamento al parco del Bisenzio con percorsi pedonali.

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ 5.486.400

Servizi e spazi d'uso pubblico

aree verdi

AREA (min)

mq 202.360

VOL (min)

parcheggi a raso

mq 52.035

aree pavimentate

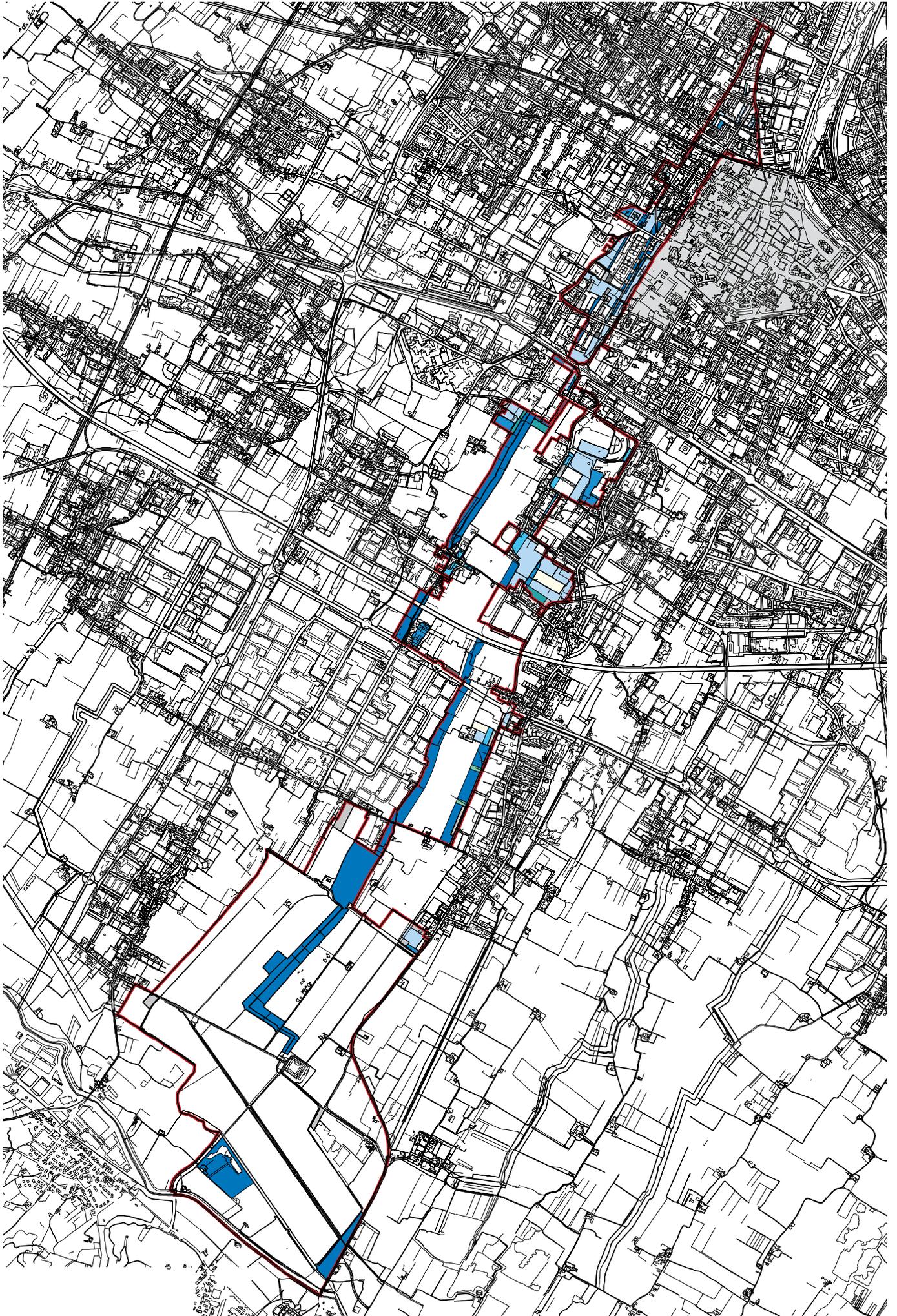
mq 1.300

servizi (ampl. servizi cimiteriali)

mc 1.152

La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati

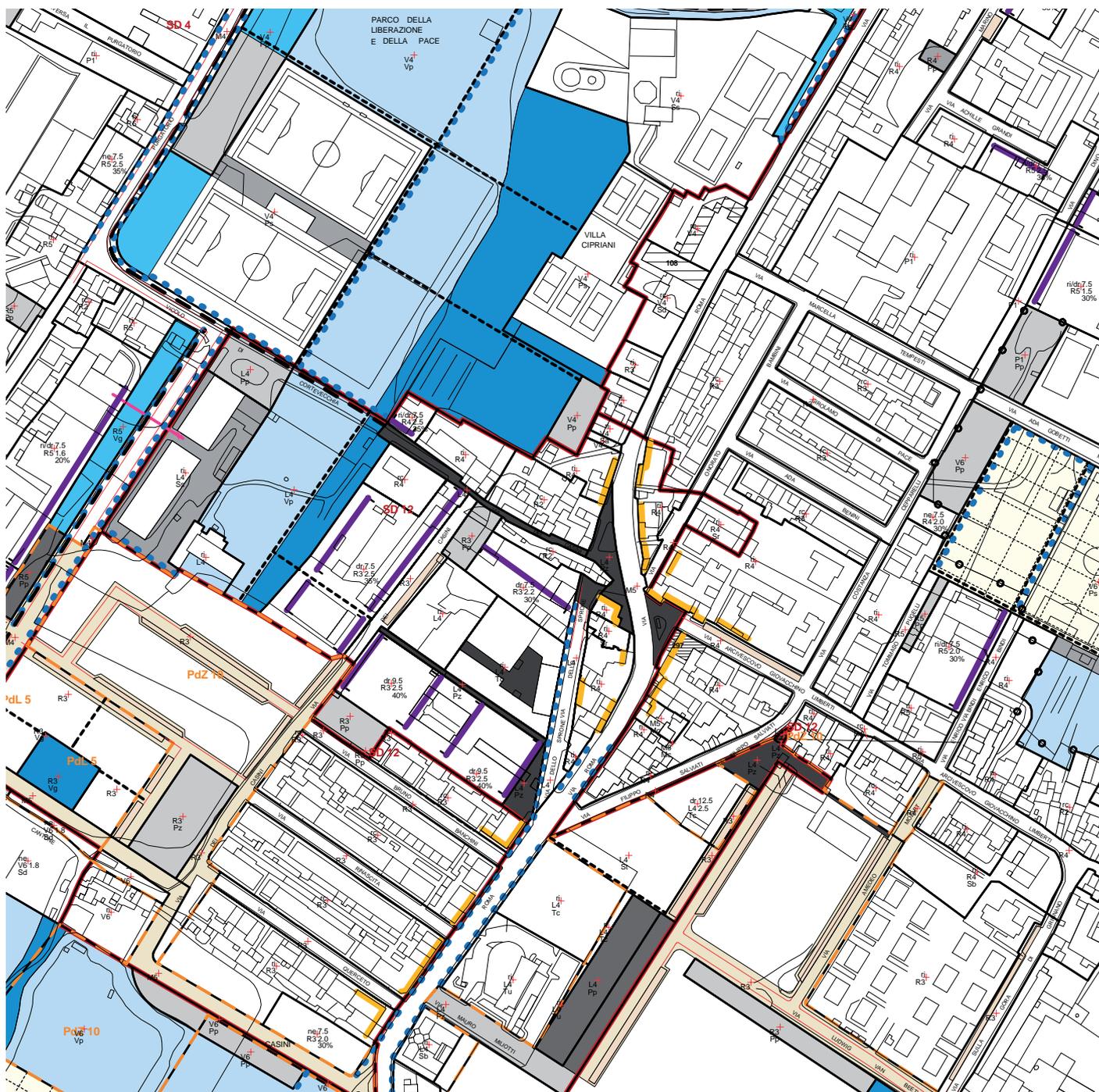


Criteri di intervento

La parte più rilevante del complesso era costituita dalla fornace della quale si riconosce a stento l'impianto planimetrico. I capannoni non presentano tecniche costruttive particolarmente interessanti; numerosi sono i segni di degrado e di dissesto. E' degna di nota la soluzione della terminazione a padiglione delle coperture dei due capannoni attigui all'antica fornace, anche se le travi d'angolo sono sottodimensionate con cospicue inflessioni.

mantenute, purché se ne esegua la verifica, atta a stabilire l'adeguatezza delle sezioni. Gli elementi sottodimensionati o danneggiati debbono essere sostituiti con elementi della dimensione richiesta.

Le coperture lignee dei capannoni possono essere



Criteria di intervento

Il complesso è costituito da una palazzina per uffici su tre piani, che affaccia sulla strada con un prospetto in mattoni e intonaco, dietro la quale si trovano i capannoni in c.a. su due e su tre livelli. Tra questi si colloca il capannone a un solo piano, coperto da una notevole struttura in c.a. completamente finestrata al centro. I piani superiori dei capannoni sono solo parzialmente utilizzati. Le strutture in c.a. sono in ottimo stato di conservazione, essendo state oggetto di un intervento recente di ristrutturazione. Nel cortile si trova una piccola pensilina di legno.

L'ambiente a un solo livello, con la copertura a padiglione in c.a. merita di essere recuperato per la qualità dello spazio. L'intervento sul complesso potrebbe prevedere il mantenimento del prospetto della palazzina, in quanto esso è caratterizzato da una disposizione ordinata ed è molto ben conservato.

Le nuove centralità nei luoghi della dismissione: il lanificio Fratelli Balli, via Franchi



Regolamento urbanistico Art. 93 - Schema direttore S.D.5 Intorno a via Bologna

Il parco urbano del Gorone è l'elemento di connessione dell'intero schema direttore.

Da sud verso nord:

-il recupero degli edifici scolastici di Piazza Ciardi che già ospitano la Facoltà di Ingegneria;

-in prossimità della piazza del mercato è prevista la demolizione di un edificio industriale, la realizzazione di due torri residenziali di sette piani e di una nuova chiesa, il recupero di alcuni manufatti industriali da destinare a servizi di interesse collettivo e a funzioni direzionali, la realizzazione di parcheggi a raso alternati a percorsi alberati che colleghino il viale Galilei e la via Bologna al Parco del Gorone. Sul parco si affacciano alcuni edifici destinati a servizi, che potranno ospitare le attrezzature legate all'Università, e il Teatro del Fabbricone;

-nell'area a nord del Fabbricone è prevista la demolizione di due edifici industriali, la costruzione di fabbricati residenziali (un edificio basso che ricostruisce il fronte sulla via Bologna e tre torri residenziali di sette piani), il recupero di tre edifici industriali (da utilizzare come ateliers, mercato coperto e terziario commerciale) e della vecchia gualchiera da destinare a servizio di interesse collettivo (biblioteca di quartiere);

- il recupero dell'antico complesso della villa Niccolini, dove collocare servizi a carattere socio-sanitario, e la sostituzione degli stanzoni artigianali situati a lato della villa con nuovi edifici, da destinare alla medesima funzione. Il parco della villa, così come le aree verdi circostanti sono da recuperare. Anche la casa colonica è da recuperare e da utilizzare come servizio ricreativo;

-nei pressi del lanificio Ricceri un'altra gualchiera, recuperata e destinata a servizi di quartiere, segna l'ingresso al parco, sistemato a prato attrezzato con alberature lungo i percorsi pedonali e lungo la pista ciclabile che corre all'interno della fascia boscata di nuovo impianto, lungo la gora;

-in prossimità di Santa Lucia, all'altezza del vecchio opificio tessile degli Abatoni, si prevede la demolizione di alcuni manufatti industriali e la realizzazione di una serie di edifici residenziali serviti da ampie aree di parcheggio alberate. La fabbrica degli Abatoni è recuperata a sede di quartiere, di attività terziarie e commerciali e di servizi legati alla gestione del parco. La fascia boscata lungo il Gorone prosegue e collega le aree pavimentate attraversate da un percorso ciclo-pedonale;

-Il tracciato del tram che interessa parte del viale Galilei e attraversa l'area dello schema direttore all'altezza del Fabbricone, implica il ridisegno della sezione stradale.

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 928.000

Servizi e spazi d'uso pubblico AREA (mq)

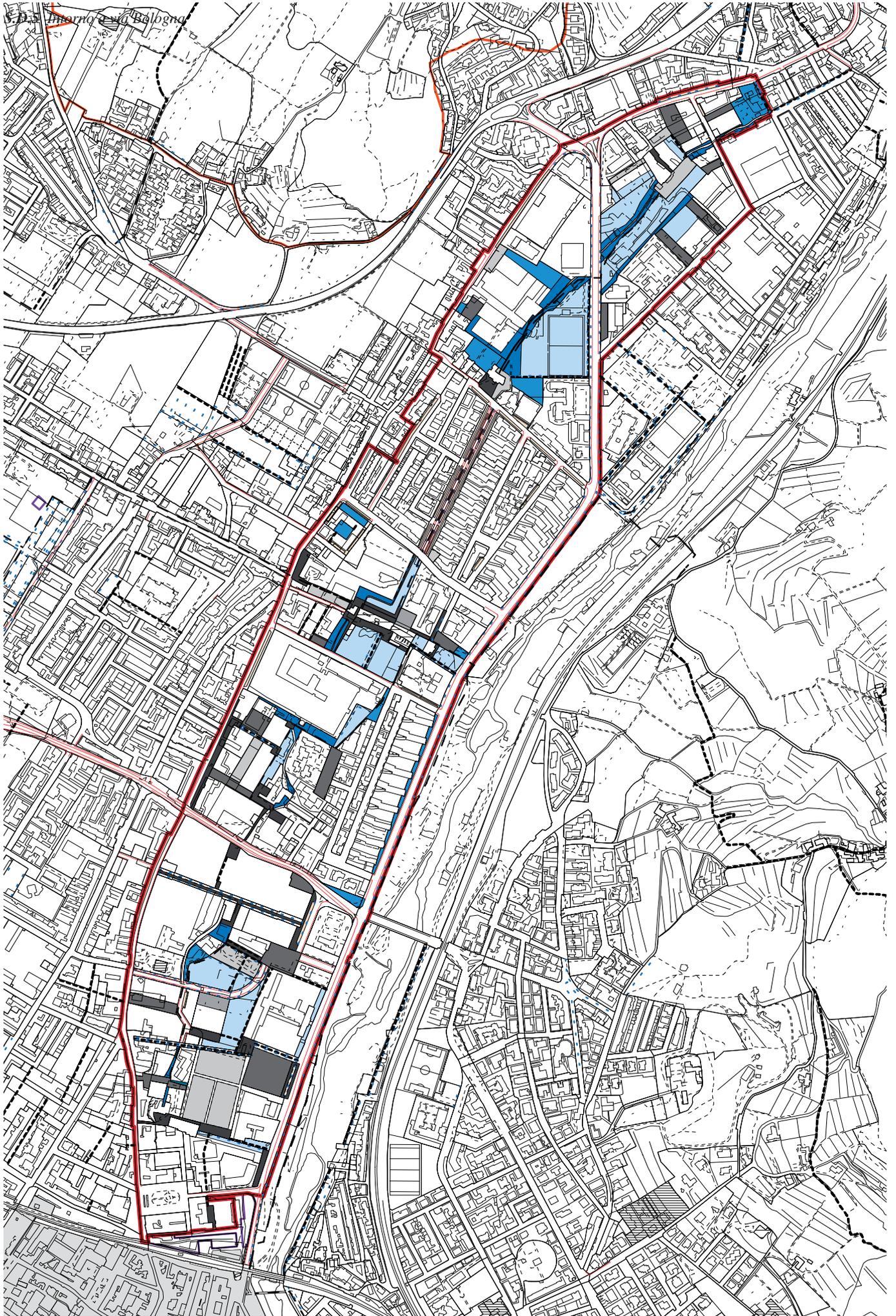
aree verdi mq 114.859

parcheggi a raso mq 24.000

aree pavimentate mq 27.570

La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati



Schema spazi pubblici e funzioni collettive

1. università
2. servizi
3. centri di quartiere (gualchiere)
4. Piazza del mercato
5. servizi socio-sanitari

-  parchi giardini
-  parcheggi alberati
-  aree pavimentate
-  aree semipermeabili alberate
-  percorsi pedonali
-  attrezzature collettive

Criteri di intervento

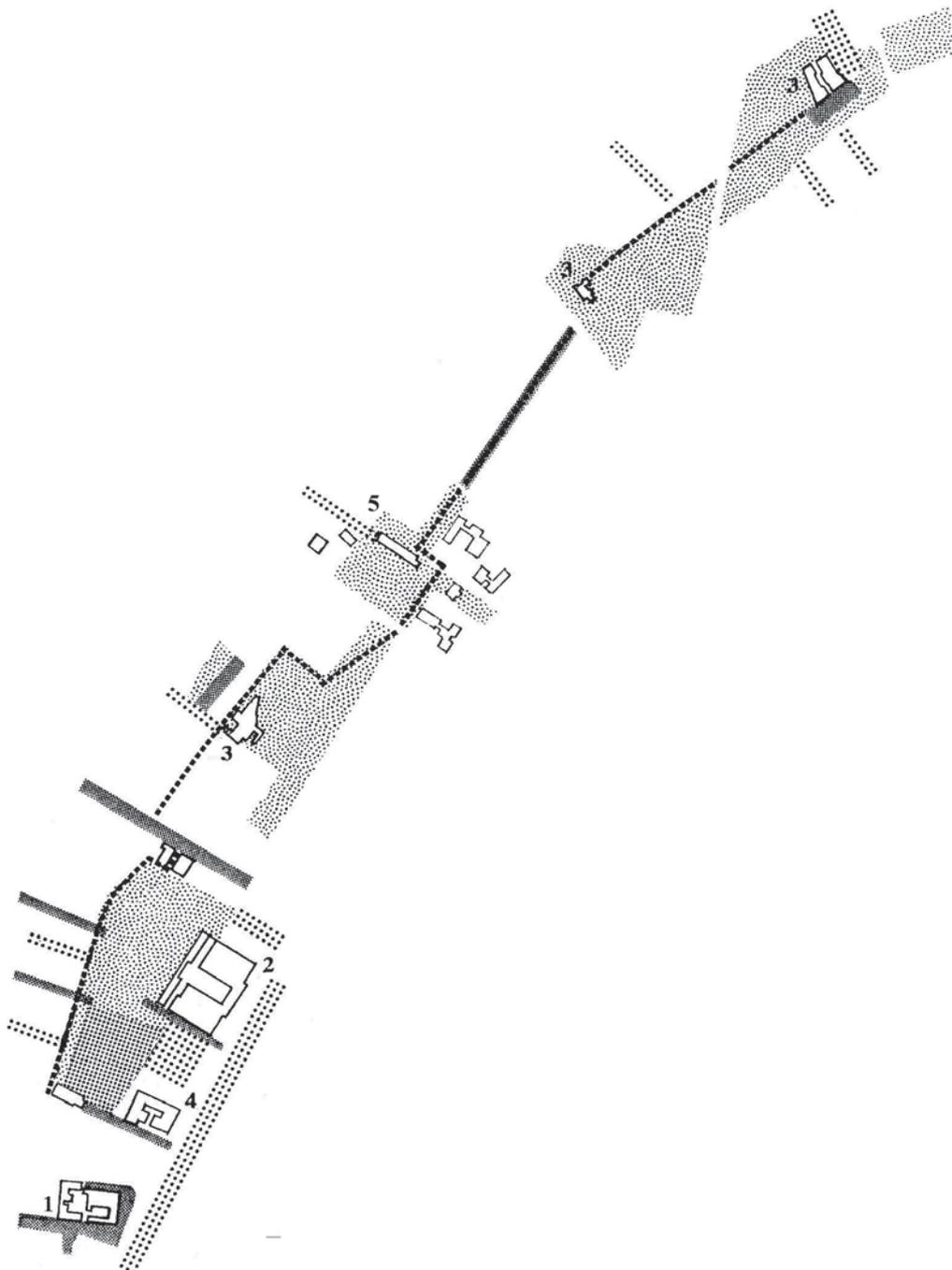
1. Lanificio Figli di Michelangelo Calamai: l'impianto presenta caratteristiche strutturali omogenee. Non sono riscontrabili situazioni di particolare degrado, nè dissesti rilevanti. Sono osservabili alcune lesioni nel fabbricato di ingresso, in prossimità della testata settentrionale: esse sembrerebbero attribuibili a lievi movimenti a livello fondale. Le capriate in c.a. che costituiscono la copertura dei capannoni appaiono in buono stato di conservazione. Il riutilizzo dell'edificio come biblioteca e sede universitaria

non necessita di interventi di adeguamento pesante sulle strutture. L'intervento sul complesso dovrà mirare alla conservazione degli elementi architettonici che lo connotano, ovvero la palazzina degli uffici e il blocco centrale della ciminiera; la conservazione della palazzina implica la valutazione delle cause dei dissesti osservabili sul margine settentrionale e l'esecuzione di adeguate opere di consolidamento.

2. Edifici in piazza della Gualchierina: l'impianto è costituito da due capannoni accostati. Le coperture, con capriate su lesene, sono per lo più ben conservate. In origine i

due capannoni erano divisi da una pilastrata in mattoni. Una parte del capannone a fianco del parcheggio è crollata ed è stata ricostruita con una copertura metallica leggera. Sono pregevoli le murature d'ambito, con evidenti ricorsi di regolarizzazione, così come il prospetto sulla piazza. Il complesso è architettonicamente rilevante nonostante la semplicità dello schema. Le strutture lignee della copertura devono essere recuperate; gli spazi interni possono essere variamente suddivisi, mantenendo i pilastri in muratura tra i due capannoni.

3. Fabbrica sulla piazza del



mercato: la parte bassa su viale Galilei presenta soluzioni tecniche molto interessanti; in particolare sono da segnalare i solai nervati in c.a., portati da caratteristici ampi pilastri ancora in c.a. muniti di capitello e poggiati su plinti in muratura in mattoni. la copertura lignea del corpo intermedio è caratteristica per le dimensioni ridotte degli elementi che costituiscono le capriate, quasi a riproporre la scansione e la consistenza tipiche delle pensiline a struttura metallica. Lo stato di conservazione dei fabbricati su viale Galilei è buono nella parte meridionale, mentre è

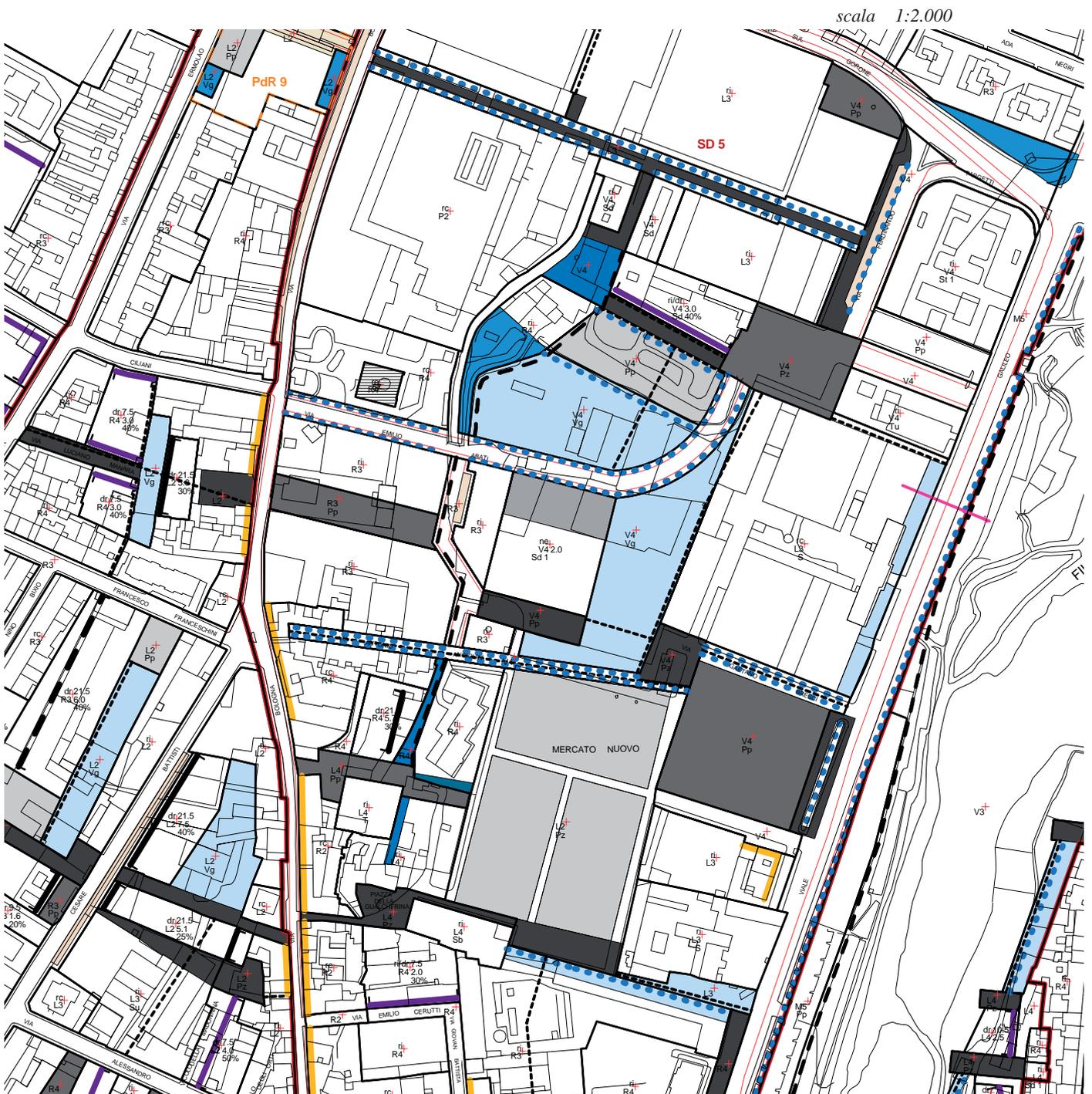
fortemente compromesso sul lato settentrionale. Il corpo retrostante in c.a. ha caratteristiche tecnologiche comuni; lo stato di conservazione è buono.

Gli interventi sul complesso devono mirare a conservare, almeno nella parte su viale Galilei, le strutture originarie in c.a. del primo solaio per la loro peculiarità. La copertura lignea dell'ambiente intermedio su piazza Galilei deve essere recuperata.

4. Le gualchiere lungo il Gorone: si tratta di edifici realizzati in muratura portante e orizzontamenti lignei o metallici. Nel corso degli anni hanno subito

considerevoli rimaneggiamenti. Lo stato di conservazione è buono, sia per quanto riguarda le strutture sia per quel che riguarda gli elementi di finitura. Restano solo alcune tracce degli elementi costruttivi strettamente pertinenti alla loro destinazione originaria. Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche costruttive originarie, preservando gli elementi rimanenti legati alla originaria destinazione d'uso.

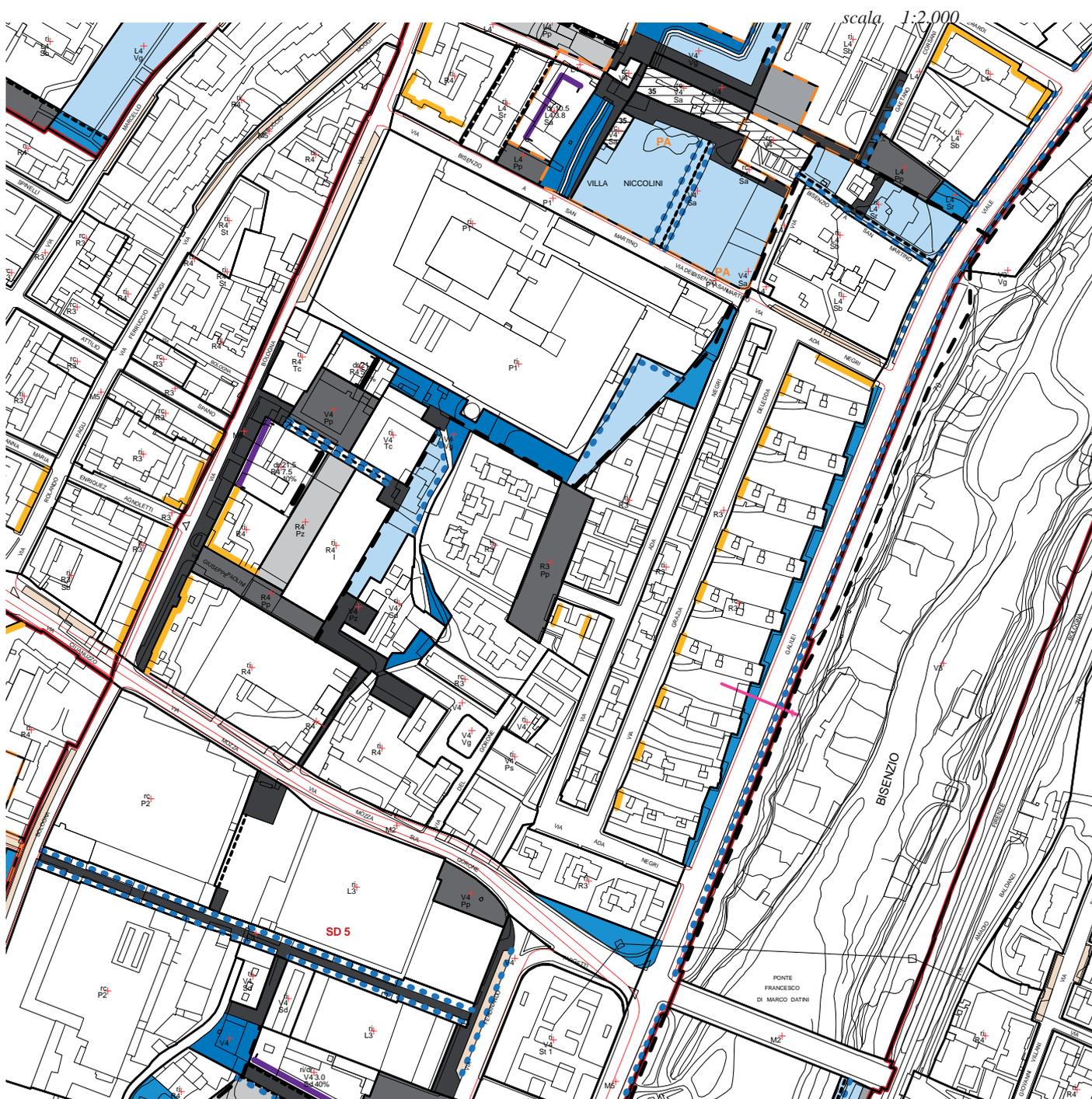
Le nuove centralità nei luoghi della dismissione: le fabbriche e le gualchiere



Criteri di intervento

Il corpo principale, caratterizzato dalla copertura a shed in c.a. progettata da Nervi, nonostante lo stato di degrado legato al prolungato abbandono, è pregevole, sia per la rilevanza delle strutture e delle soluzioni tecnologiche, che per la suggestione dell'impianto planimetrico. Anche la parte retrostante è interessante dal punto di vista delle tecniche costruttive, in modo particolare i capannoni in c.a. delle tintorie. Le strutture in c.a. del corpo ad ovest devono essere conservate, almeno per quanto riguarda il fabbricato principale, verificando la necessità di opere

di riparazione e di adeguamento delle sezioni in c.a. Per quanto riguarda il gruppo di edifici retrostanti (gualchiera), deve essere mantenuto l'impianto planimetrico della parte che affaccia sul Gorone. Le strutture in c.a. della tintoria possono essere recuperate previa le necessarie opere di riparazione delle sezioni resistenti.

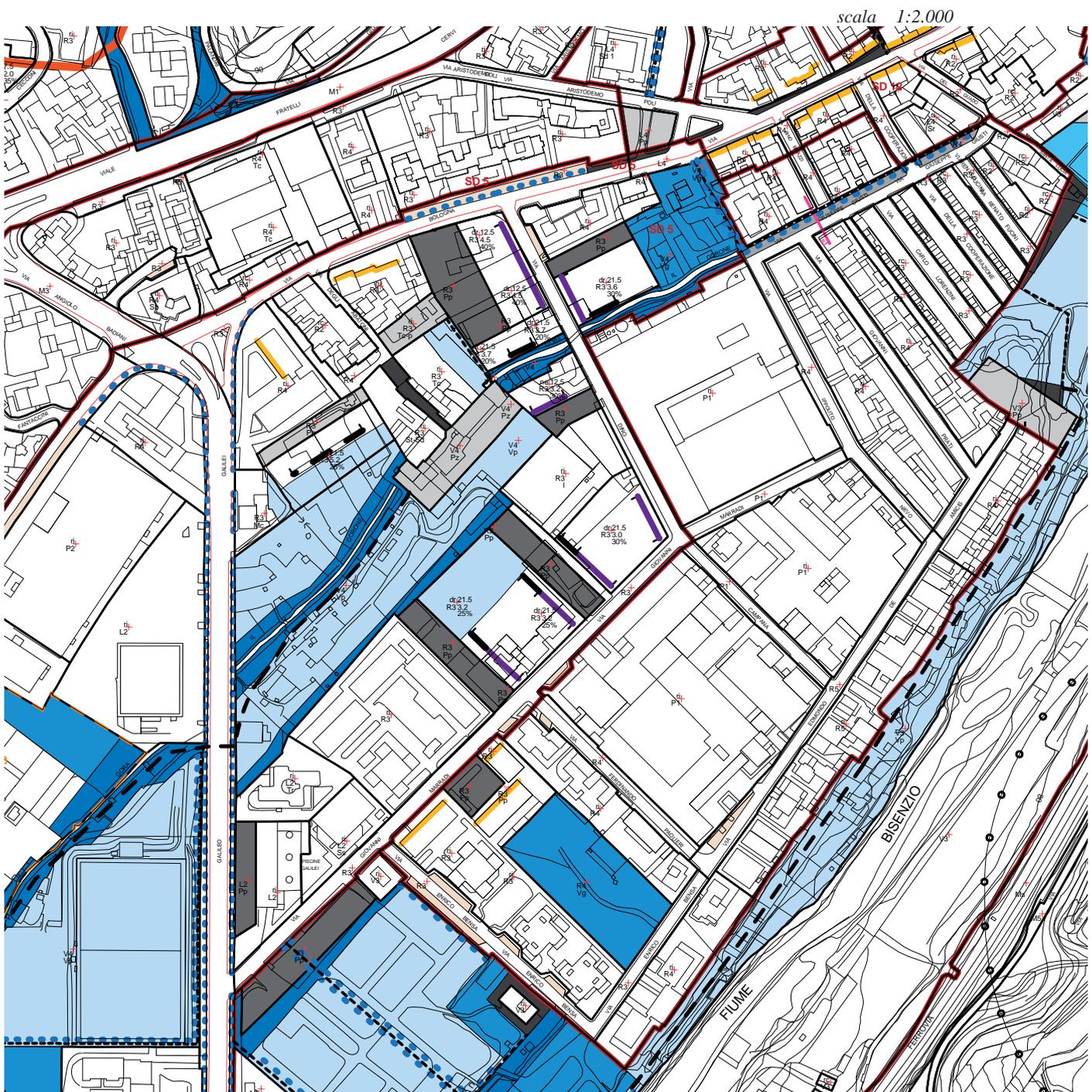


Criteri di intervento

I continui e pesanti rimaneggiamenti e il pessimo stato di conservazione di gran parte del complesso rendono difficilmente identificabile l'impianto originario. Anche negli edifici meglio conservati non sono stati rinvenuti elementi pregevoli dal punto di vista delle tecniche costruttive; l'approssimazione nella realizzazione di molti degli orizzontamenti e il diffuso stato di degrado non ne impongono una conservazione rigorosa; è semmai meritevole di attenzione l'organizzazione degli spazi intorno al grande cortile.

Gli interventi sul complesso dovranno conservare l'organizzazione degli spazi intorno al cortile interno. Il mantenimento degli edifici esistenti richiede una verifica delle condizioni statiche delle strutture orizzontali (solai e coperture) e l'esecuzione prioritaria delle necessarie opere di consolidamento e di sostituzione, anche con variazione delle tecnologie esistenti.

Le nuove centralità nei luoghi della dismissione: il Lanificio degli Abatoni



Regolamento urbanistico Art. 94 - Schema direttore S.D. 6 Dentro e fuori le mura

Lo schema direttore prevede:

- la pavimentazione delle strade e delle piazze all'interno del centro antico, in vista di una sua pedonalizzazione totale (sub-sistema L1) o limitata per le altre parti all'interno delle mura urbane;
- la realizzazione e la sistemazione di una serie di parcheggi per i residenti all'interno del centro e di parcheggi di attestamento all'esterno delle mura;
- la riorganizzazione funzionale del nucleo civico costituito dall'insieme delle attività amministrative;
- la costituzione ed il rafforzamento di un doppio asse pedonale lungo il quale concentrare le principali attività e luoghi della cultura;
- il restauro dei bastioni e dell'intero circuito delle mura urbane;
- la demolizione parziale o la ristrutturazione degli edifici addossati alla cinta muraria per riqualificare le mura stesse ed il loro intorno;
- la realizzazione di percorsi pedonali e di aree a verde lungo tutto il circuito murario;
- la ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione di edifici posti in aree marginali del centro antico e delle strutture fatiscenti o funzionalmente non compatibili che vi si trovano;
- la riqualificazione urbana dell'area nella porzione sud del centro storico occupata dall'attuale sede del presidio ospedaliero da dismettere, anche con provvedimenti di parziale o totale demolizione dei volumi di recente costruzione, al fine di valorizzare le preesistenze storiche e dare all'area a margine delle mura trecentesche una più agevole fruizione pubblica.

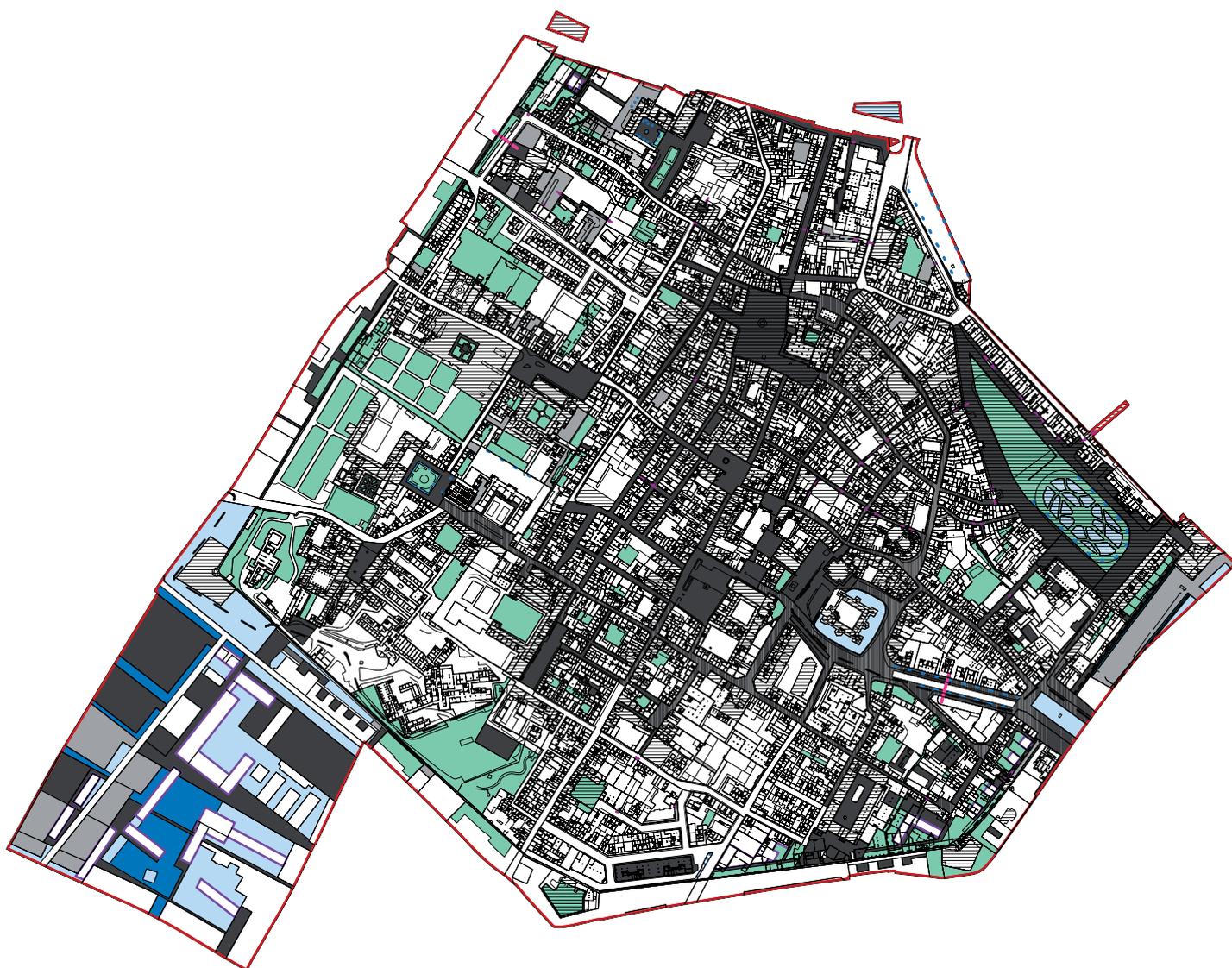
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 1.008.000

Servizi e spazi d'uso pubblico AREA (min)

mq 271.350

La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati



Interventi sugli spazi aperti

-  aree pavimentate
-  aree pavimentate alberate
-  aree semipermeabili
-  aree semipermeabili alberate
-  aree permeabili
-  prato
-  masse boscate
-  alberature isolate
-  alberature a filare



La viabilità e i parcheggi del centro antico

-  zona pedonale
-  ZTL
-  parcheggi
-  residenti
-  parcheggi di attestamento
-  attestamento



Le sedi dell'amministrazione pubblica

1. *Uffici Comunali-Polo civico: Palazzo Manassai*
2. *Sede Amministrazione comunale, pinacoteca, museo civico: Palazzo Pretorio ed ex Carceri*
3. *Sede Provincia: Palazzo Banci Buonamici*
4. *Prefettura, Uffici comunali: Palazzo Inghirami ed ex Esattorie*
5. *Uffici comunali-Servizi demografici: Palazzo Benassai*
6. *Uffici comunali-polo tecnico: Palazzo Pacchiani*
7. *Guardia di Finanza*
8. *Pubblica Istruzione*



Il percorso ed i luoghi della cultura

1. *Complesso di S. Niccolò*
2. *ex Bagni pubblici*
3. *Scuola Guasti*
4. *Complesso di Santa Caterina*
5. *Collegio Cicognini*
6. *Palazzo Valaperti - scuola di musica*
7. *Complesso di San Francesco*
8. *Chiesa di Santa Maria della Carceri*
9. *Castello dell'Imperatore*
10. *Ex Fabbrica Campolmi*
11. *Chiesa di Santa Chiara*
12. *Teatro Metastasio*
13. *Teatro Politeama*
14. *Duomo*



Regolamento urbanistico Art. 95 - Progetto norma 6.1 San Fabiano

Il progetto prevede cinque unità minime di intervento con la demolizione dei capannoni esistenti e la nuova realizzazione di un edificio residenziale; la sistemazione degli spazi aperti sul retro di via San Fabiano, fino alle mura, con la realizzazione di un giardino e di un parcheggio pubblico.

UMI 1

Recupero e sistemazione dell'impianto sportivo scoperto e del giardino esistente. Ristrutturazione di un capannone esistente da destinare a servizi legati alla Parrocchia di S. Agostino.

UMI 2

Recupero degli edifici lungo via S. Fabiano e il vicolo XXIX Agosto e demolizione parziale dei volumi tergalì. Realizzazione di un percorso pedonale sul retro degli spazi verdi privati dei nuovi edifici, sul tracciato della vecchia gora.

UMI 3

Demolizione degli edifici sul retro di via San Fabiano. Recupero degli edifici lungo via San Fabiano e su Piazza Sant'Agostino. Il recupero degli edifici lungo via San Fabiano prevede la sistemazione dell'area retrostante a spazi aperti privati.

UMI 4

Demolizione di un capannone esistente. Recupero degli edifici lungo via San Fabiano e il vicolo XXIX Agosto.

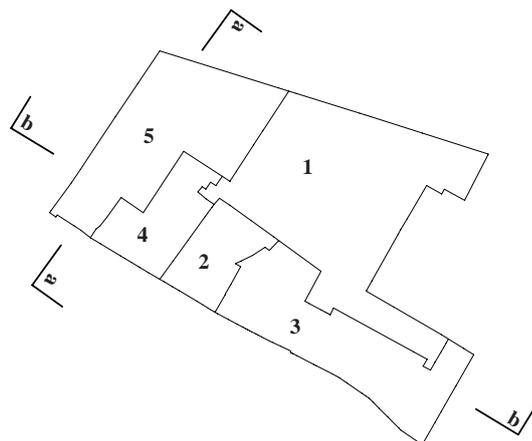
UMI 5

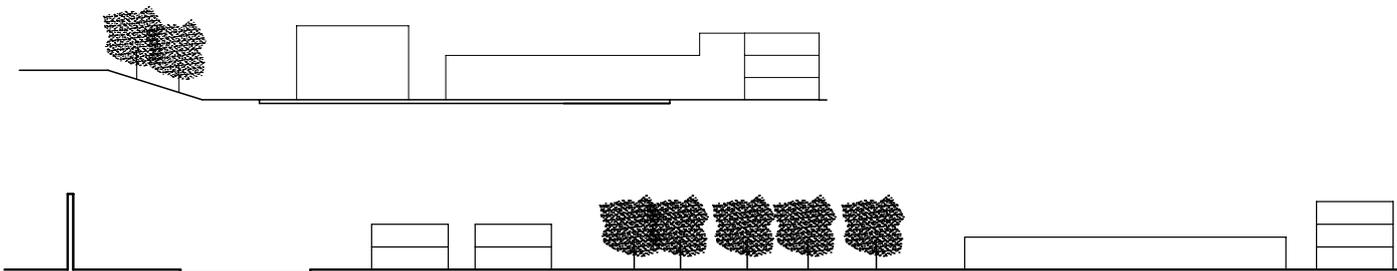
Demolizione dei capannoni esistenti. Realizzazione di un nuovo edificio residenziale. Realizzazione di un parcheggio interrato di due piani per residenti con accesso dal parcheggio pubblico previsto.

	Sup.Terr. <i>mq</i>	<i>ne R</i> <i>mc</i>	<i>ri R</i> <i>mc</i>	<i>rc R</i> <i>mc</i>	<i>re R</i> <i>mc</i>	<i>ri S</i> <i>mc</i>	<i>Sup.tot.S</i> <i>mq</i>	<i>V tot</i> <i>mc</i>	<i>D</i> <i>mc</i>	<i>Parch.</i> <i>mc</i>	<i>Verde</i> <i>mq</i>
UMI 1	5.388	0	386	0	0	3.174	5.273	3.560	0	0	0
UMI 2	1.006	0	2.583	0	0	0	0	0	1.603	0	0
UMI 3	2.932	0	0	12.242	1.672	0	0	13.914	6.384	0	0
UMI 4	1.223	0	2.392	1.942	0	0	0	4.334	883	0	0
UMI 5	3.222	2.250	0	0	0	0	0	2.250	8.035	988	1.604
totale	13.771	2.250	5.361	14.184	1.672	3.174	5.273	24.058	16.905	988	1.604

La realizzazione del progetto norma

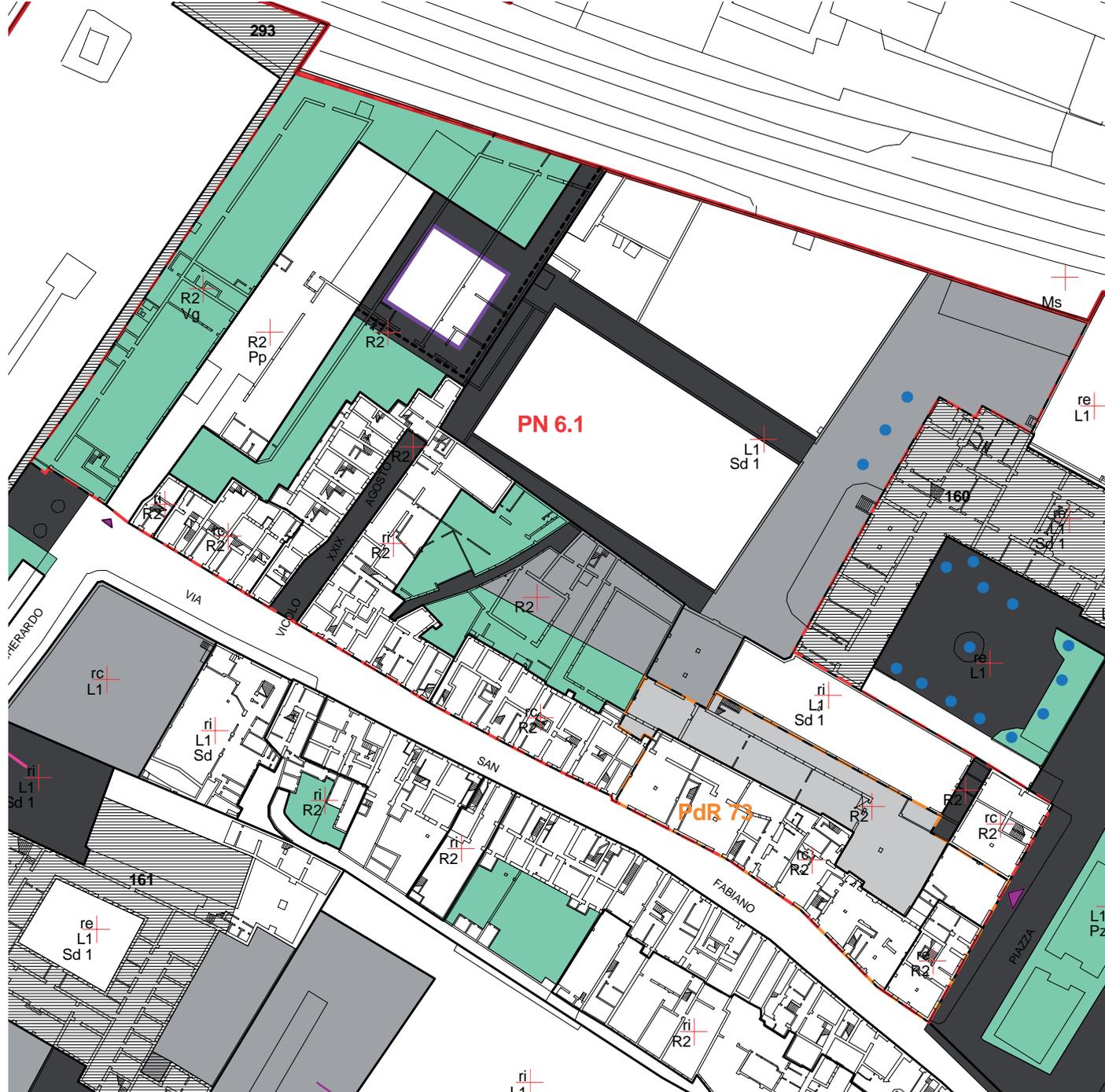
Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata	UMI 1
Intervento privato diretto	UMI 2
Intervento privato diretto	UMI 3
Intervento privato diretto	UMI 4
Intervento privato diretto	UMI 5

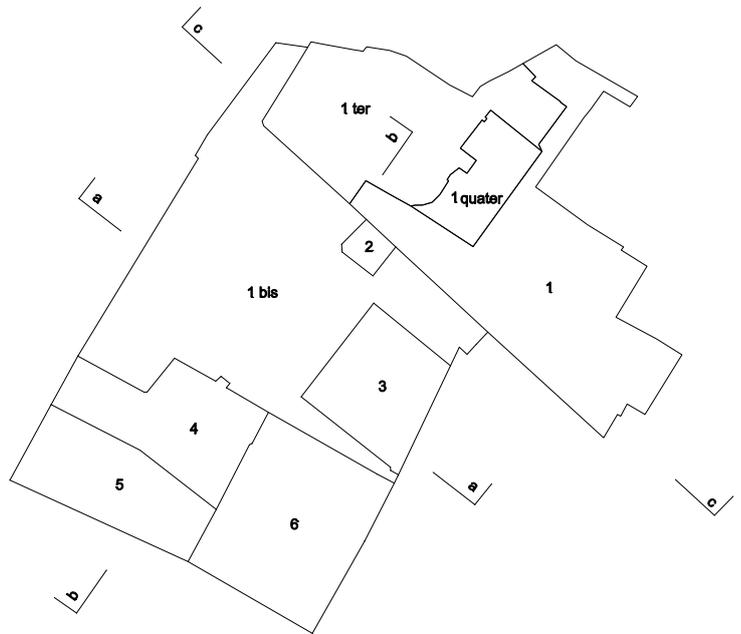




Progetto norma 6.1 San Fabiano

scala 1:1.000





Regolamento urbanistico Art. 96 - Progetto norma 6.2 Ospedale

Il progetto prevede nove unità minime di intervento.

UMI 1

Riqualificazione urbanistica dell'area occupata dagli edifici di più recente costruzione dell'ex-ospedale Misericordia e Dolce, previa formazione di un progetto che preveda:

- a) *la conservazione del complesso di rilevante valore storico/artistico di Santa Caterina individuato col numero 183 nell'elenco dell'art. 120 del R.U. gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico che attraversi il complesso storico e colleghi via Santa Caterina con il parco pubblico attrezzato di cui alla successiva lettera b);*
- b) *la demolizione totale degli edifici dell'ex-ospedale ricompresi nella UMI, previa eventuale bonifica dei suoli, e ricomposizione dell'area in parco pubblico, con formazione di spazi aperti (parco attrezzato, piazze, viabilità di servizio, percorsi ciclo/pedonali, giuochi) funzionalmente collegati al Centro Storico;*
- c) *la ricostruzione di modeste volumetrie integrative a servizio e di supporto al parco attrezzato, per incrementarne l'attrattiva ed il comfort, al fine di garantire la permanenza costante ed il presidio da parte dei fruitori del parco.*

UMI 1 bis

Riorganizzazione a servizi socioculturali e ospedalieri aperti al pubblico degli spazi fuori le mura, prevedendo un passaggio pedonale che colleghi la zona alla parte storica della UMI 1. Sulle aree del Mercato ortofrutticolo è prevista la demolizione degli edifici esistenti ed il trasferimento degli spazi di servizio dell'Azienda USL che non trovano collocazione nel nuovo presidio. Realizzazione di un parcheggio a raso di circa 800 posti macchina ai quali si sommano i 200 posti macchina di pertinenza dell'ospedale sulla fascia nord-sud chiusa a nord da piazzale Ebensee.

Recupero di una parte dell'edificio della fabbrica Lucchesi per ospitare i servizi dell'Ospedale aperti al pubblico (medicina del lavoro, medicina sportiva, ecc.).

UMI 1 ter

Riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area, tesa al mantenimento di alcune funzioni ospedaliere e amministrative da realizzarsi mediante interventi edilizi diretti, che preveda:

- a) *il restauro del complesso di rilevante valore storico/artistico costituente il "Palazzo dell'Ospedale della Misericordia (delli Spedalighi)", individuato dal numero 188 nell'elenco dell'art. 120 del R.U. ed appartenenti all'ambito contrassegnato dalla sigla "re - restauro" dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico. Il complesso è oggetto di provvedimento di dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1 del Codice dei Beni, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 22/08/2013 n. 399/2013;*
- b) *la ristrutturazione conservativa degli edifici appartenenti agli ambiti contrassegnati dalla relativa sigla "ri";*
- c) *la realizzazione di un collegamento pedonale tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano (UMI 1 con attraversamento della UMI 1 quater) al fine di creare un nuovo accesso al parco pubblico attrezzato.*

UMI 1 quater

Riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'area previa approvazione di piano di recupero esteso all'intera UMI, che preveda:

a) *la ristrutturazione oppure demolizione e ricostruzione degli edifici appartenenti alla UMI e contrassegnati dalla sigla "ri/dr". La superficie utile lorda (SUL) ristrutturata e/o ricostruita non dovrà superare 9.000 (novemila) metri quadri, da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio purché coerenti con il contesto di insediamento. Il Piano ed i relativi progetti attuativi dovranno attenersi ai seguenti temi di natura urbanistica ed architettonica:*

- *realizzazione di un percorso pedonale tra la piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco urbano (UMI 1) attraverso le UMI 1ter e UMI 1quater. La nuova connessione pedonale dovrà essere concepita come un unico spazio pubblico che favorisca la continuità relazionale tra l'antica piazza ed il nuovo parco;*

- *generare un nuovo insieme architettonico che sviluppi una corretta relazione con il complesso monumentale del Misericordia e Dolce in termini di rapporto dimensionale (volumetrie e altezze dei nuovi edifici), tipologie edilizie (edifici con nuove corti o comunque con spazi interni dimensionalmente correlati a quelli esistenti) ed in termini funzionali (mix di funzioni coerenti con il contesto esistente e di progetto);*

- *il progetto architettonico dovrà essere in grado di relazionarsi con i complessi monumentali del Misericordia e Dolce, il monastero di Santa Caterina, il convitto Cicognini e le Mura, oltre che con il limitrofo parco urbano attrezzato. A questo scopo dovrà utilizzare un linguaggio sobrio e pulito ed ispirarsi alle più qualificate esperienze europee che hanno previsto l'inserimento di nuovi edifici all'interno di contesti storici e tendere a rappresentare un alto esempio di architettura contemporanea.*



UMI 2

Recupero di una parte dell'edificio della fabbrica Lucchesi per ospitare la nuova farmacia comunale.

UMI 3

Recupero degli edifici dell'ex Macello per destinarli a funzioni di supporto ad attività socio-culturali. Sistemazione del parcheggio esistente a parcheggio alberato separato da una fascia di verde dalla strada.

UMI 4

Demolizione di edifici industriali con ristrutturazione delle porzioni edificate che si affacciano su via Genova e nuova edificazione di edifici residenziali. Nuovo impianto di spazi verdi e di parcheggi pubblici a raso.

UMI 5

Demolizione di edifici industriali con ristrutturazione delle porzioni edificate che si affacciano su via Genova e nuova edificazione di edifici residenziali. Nuovo impianto di spazi verdi e di parcheggi pubblici a raso.

UMI 6

Demolizione parziale di edifici industriali, nuova edificazione di edifici residenziali e nuovo impianto di spazi verdi e pavimentati.

	Sup.Terr. mq	ne R mc	ne T mc	ne S mc	ne tot mc	ri R mc	ri S mc	rc S mc	Sup. tot S mq	V tot mc	D mc	Parch. mq	Verde mq
UMI 1	37.190	0	0	0	0	0	12.000 ⁽¹⁾	33.183	8.150	45.183	112.266	0	28.785
UMI Ibis	69.567	0	0	48.594	48.594	0	13.632	0	23.655	62.226	21.005	15.840	19.269
UMI Iter	25.140	0	0	0	0	0	52.061	61.701	11.518	113.762	526	0	12.077
UMI Iquater	6.620	0	0	0	0	(2)	(2)	0	(2)	28.800 ⁽³⁾	47.559 ⁽⁴⁾	0	0 ⁽⁵⁾
UMI 2	1.665	0	0	0	0	0	3.450	0	1.577	3.450	3.187	0	0
UMI 3	12.692	0	0	0	0	0	1.405	11.655	5.960	13.060	840	6.175	0
UMI 4	15.335	16.536	6.184	0	22.720	2.838	0	0	0	25.558	95.449	5.167	0
UMI 5	14.406	9.216	3.072	0	12.288	7.767	0	0	0	20.055	9.068	5.097	0
UMI 6	23.566	22.110	14.579	0	36.689	22.429	0	0	0	59.118	43.888	1.000	0
totale	206.181	47.862	23.835	48.594	120.291	33.034	82.548	106.539	50.860	371.212	333.788	33.279	60.131

⁽¹⁾ il volume destinato a servizi per il parco è indicativo in quanto la quantità massima edificabile è riferita a 3.000 mq di SUL;

⁽²⁾ il dato non è specificato in quanto gli interventi edilizi possono comportare sia la ristrutturazione conservativa che la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti per un totale massimo di 9.000 mq di SUL pari a circa 28.800 mc. Le destinazioni d'uso insediabili possono essere indistintamente: residenza, terziario e servizi;

⁽³⁾ volume indicativo riferito ad un'altezza virtuale afferente alla destinazione residenziale; il volume potrà subire variazioni al variare delle funzioni insediate, nel rispetto dei 9.000 mq di SUL complessiva;

⁽⁴⁾ dato riferito alla possibilità di completa demolizione e ricostruzione di tutti gli immobili esistenti nella UMI;

⁽⁵⁾ gli standard afferenti l'intervento sono surrogati dalla cessione di parte delle aree della UMI 1 per la realizzazione del parco pubblico, è prescritta la realizzazione di un percorso pedonale pubblico di collegamento tra la Piazza dell'Ospedale ed il nuovo parco pubblico previsto dalla UMI 1.

La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto del Comune	UMI 1
Intervento diretto di società mista	UMI Ibis
Intervento diretto	UMI Iter
Piano di recupero di iniziativa privata	UMI Iquater
Intervento diretto di società mista	UMI 2
Intervento diretto del Comune	UMI 3
Intervento convenzionato con privati	UMI 4
Intervento convenzionato con privati	UMI 5
Intervento convenzionato con privati	UMI 6

*Nuove centralità nei luoghi della
dismissione: il lanificio Lucchesi
in piazza dei Macelli*

Criteri di intervento

Fatta eccezione per i primi tre capannoni, presso l'ospedale, le condizioni generali del complesso appaiono discrete e gran parte del fabbricato è ancora utilizzato. Per quanto riguarda le strutture verticali in muratura, esse presentano alcune lesioni ad andamento prevalentemente inclinato, soprattutto al piano superiore. Lo stato di conservazione delle

murature e dei pilastri può dirsi soddisfacente. Viceversa i solai e le coperture in alcuni casi potrebbero risultare sottodimensionati.

Le coperture lignee degli edifici mantenuti devono essere recuperate con le necessarie opere di consolidamento o di sostituzione degli elementi ammalorati, o sottodimensionati. Deve essere inoltre mantenuto

il prospetto sulla piazza dei Macelli, effettuando interventi localizzati di regolarizzazione o di lieve modifica, senza alterazioni sostanziali. E' da conservare l'impianto dell'edificio "basilicale", adiacente alla parte bassa presso l'ospedale, conservandone la copertura lignea ed eventualmente adeguandone le strutture in c.a.

Progetto norma 6.2 Ospedale

scala 1:1.000



1. Schema delle destinazioni d'uso

- 1. residenza con commercio al piano terra
- 2. servizi socio-culturali
- 3. servizi ospedalieri
- 4. servizi ospedalieri aperti al Pubblico
- 5. residenza, terziario e servizi
- 6. parco pubblico e relativi servizi

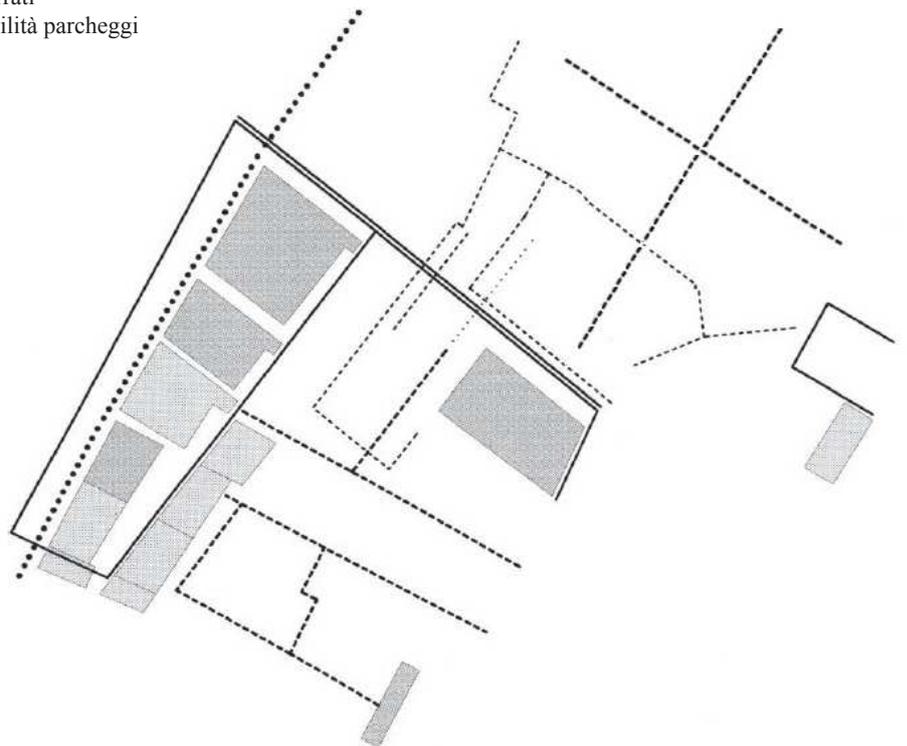
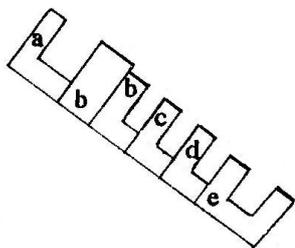


2. Schema delle destinazioni d'uso dell'ex Lanificio Lucchesi

- a. farmacia
- b. medicina sportiva e medicina del lavoro
- c. multizonali
- d. attività sanitaria di comunicazione
- e. igiene e medicina legale

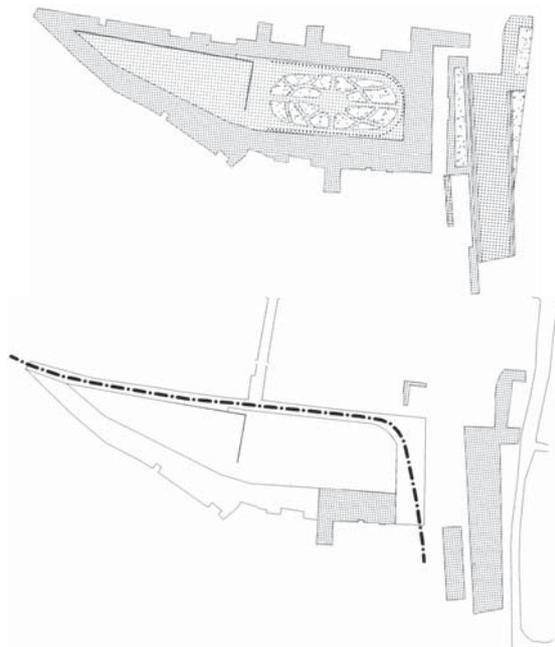
Schema dei percorsi pedonali e dei parcheggi

-  parcheggi pavimentati
-  parcheggi non pavimentati
-  percorsi ciclopedonali
-  percorsi pedonali
-  percorsi pedonali interni
-  percorsi pedonali interrati
-  viabilità parcheggi



1. Piazza Mercatale: i materiali

	aree
	aree pavimentate
	aree
	aree permeabili
	aree semipermeabili
	prato
	parcheeggi



Regolamento urbanistico Art. 97 - **Progetto norma 6.3 Piazza Mercatale**

Il progetto prevede la nuova sistemazione della piazza Mercatale, il recupero degli edifici delle "Case nuove", il restauro delle mura e del Bastione delle Forche e la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Arcivescovo Martini.

Il progetto prevede quattro unità minime di intervento:

UMI 1

Pedonalizzazione e nuova sistemazione della Piazza Mercatale con l'eliminazione dell'attuale parcheggio a raso; sistemazione della piazza con la creazione di un piano inclinato non pavimentato, in terra battuta, degradante dal lato nord verso quello sud; sistemazione a parcheggio (per i residenti nel centro antico) dell'area antistante la Chiesa di San Bartolomeo realizzando un dislivello con la piazza.

UMI 2

Restauro dell'edificio delle Case Nuove con destinazione residenziale e commerciale, e realizzazione degli eventuali nuovi sistemi di collegamento verticale sul retro dell'edificio. Demolizione parziale degli edifici addossati alle Case Nuove e sistemazione dello spazio a ridosso delle mura con un'area a verde attraversata da un percorso pedonale che consentirà di collegare piazza San Marco con il Bastione restaurato. Recupero degli edifici lungo via San Silvestro fino a piazza San Marco.

UMI 3

Restauro del Bastione delle Forche e delle mura fino a piazza San Marco

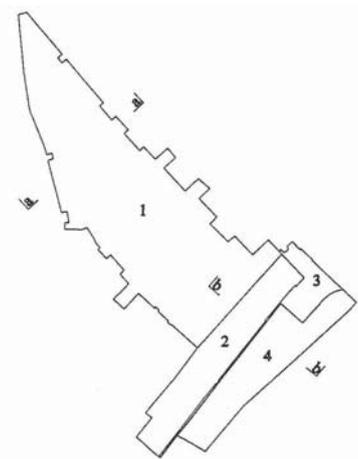
UMI 4

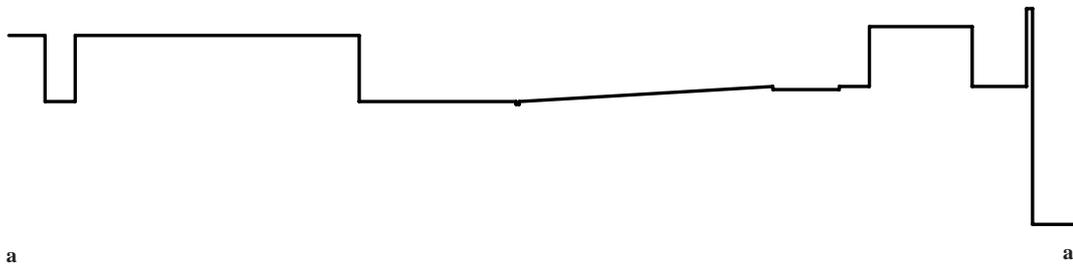
Realizzazione di un parcheggio di attestamento per il centro antico con ingresso da via Arcivescovo Martini. Il piano del parcheggio sarà realizzato ad una quota inferiore rispetto al piano stradale; in corrispondenza del dislivello sarà realizzato un percorso pedonale.

	Sup.Terr. <i>mq</i>	<i>ri R</i> <i>mc</i>	<i>re</i> <i>mc</i>	<i>reS</i>	V tot <i>mc</i>	<i>D</i> <i>mc</i>	<i>Parch.</i> <i>mq</i>	<i>Pav.</i> <i>mq</i>
UMI 1	32.091	0	0	0	0	0	2.513	29.578
UMI 2	8.196	6.169	30.305	2.498	38.972	11.500	0	0
UMI 3	2.624	0	3.136	0	3.136	0	0	0
UMI 4	7.960	0	0	0	0	0	5.957	0
totale	50.871	6.169	33.441	2.498	42.108	11.500	8.470	29.578

La realizzazione del progetto norma

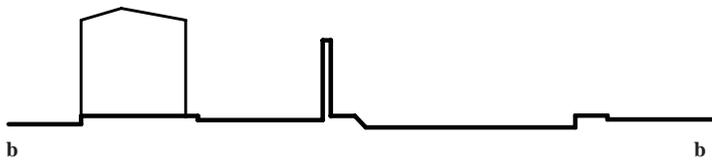
Intervento diretto del Comune	UMI 1
Piano di recupero ed intervento privato convenzionato	UMI 2
Piano di recupero di iniziativa pubblica	UMI 3
Intervento diretto del Comune	UMI 4





a

a

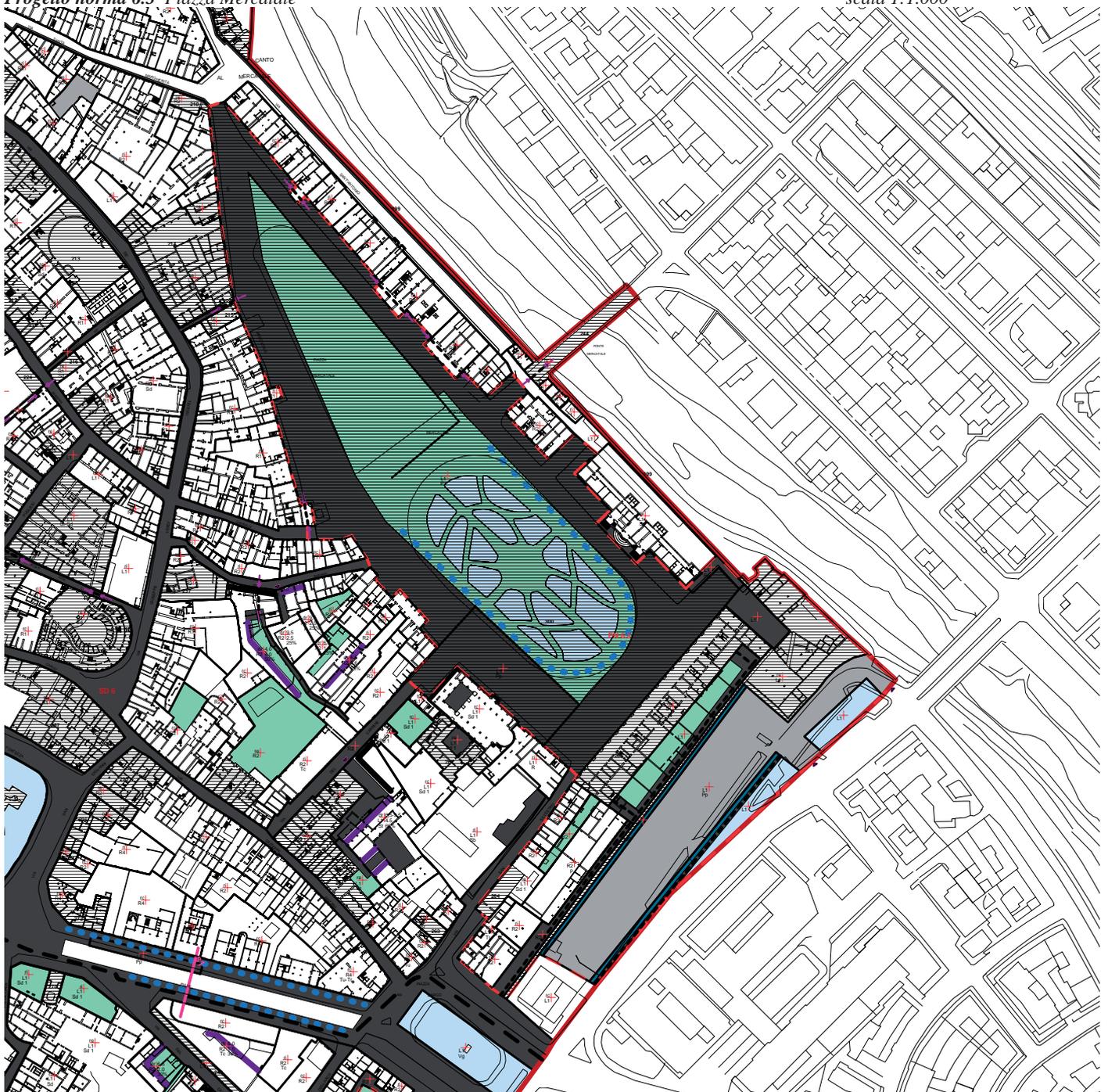


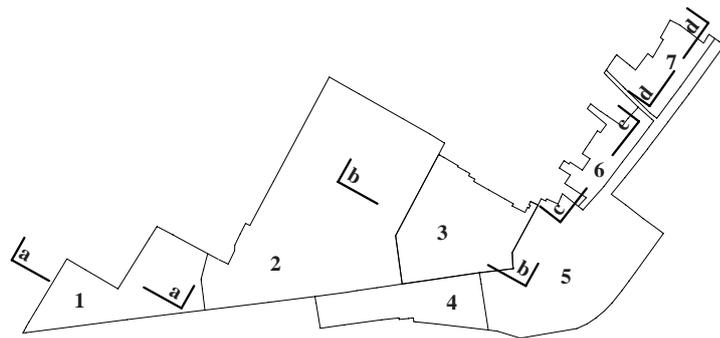
b

b

Progetto norma 6.3 Piazza Mercatale

scala 1:1.000





Regolamento urbanistico Art. 98 - Progetto norma 6.4 Campolmi

Il progetto prevede il recupero della Fabbrica "Campolmi" e la sua destinazione ad attività museali e culturali; la realizzazione di alcuni edifici residenziali e la sistemazione di tutta l'area compresa fra piazza San Marco e via Frascati; la ristrutturazione dei capannoni addossati all'esterno delle mura lungo via Pomeria; il restauro delle mura e del bastione su via Pomeria.

Il progetto prevede sette unità minime di intervento:

UMI 1

Demolizione degli edifici fra via Frascati e le mura e restauro di quest'ultime. Realizzazione di un percorso pedonale e di un'area a verde pubblico sul lato interno delle mura. Realizzazione di tre edifici residenziali, collegati da un volume a destinazione commerciale, e di un parcheggio interrato di due piani. I nuovi edifici residenziali, compreso il piano terra destinato ad attività commerciali, dovranno avere un'altezza massima di m.10,00. Per quelli disposti parallelamente rispetto a via del Melograno potrà essere realizzato un ulteriore volume destinato a mansarda, arretrato rispetto al fronte stradale.

UMI 2

Restauro della Fabbrica Campolmi con destinazione ad attività museali e culturali (biblioteca comunale). Demolizione degli edifici addossati alla Fabbrica ed alle mura con ricostruzione di edificio per servizi complementari tra il fronte sud della fabbrica e le mura e restauro di quest'ultime. Realizzazione di un percorso pedonale sul lato interno delle mura. Realizzazione di una piazza di fronte alla testata sud della Fabbrica.

UMI 3

Realizzazione di edifici residenziali e di un parcheggio interrato. Il piano terra dei nuovi edifici avrà una destinazione d'uso commerciale. L'accesso al parcheggio avverrà da via del Melograno. Demolizione degli edifici addossati al fronte costruito su via S. Chiara ed alle mura e restauro di quest'ultime. Realizzazione di un percorso pedonale sul lato interno delle mura.

UMI 4

Ristrutturazione degli edifici industriali addossati alle mura lungo via Pomeria, prevedendo la demolizione delle parti addossate alle mura e la realizzazione di una serie di corti interne pavimentate.

UMI 5

Recupero delle mura, del percorso del Cassero e del Bastione su via Pomeria, con demolizione delle parti addossate. Realizzazione di un percorso pedonale sul lato interno delle mura e di un giardino pubblico.

UMI 6

Demolizione di tre edifici sul retro di via Calimara. Realizzazione di due nuovi edifici residenziali e di un giardino pubblico.

UMI 7

Demolizione di parte di un edificio sul retro di via dell'Arco. Realizzazione di due edifici residenziali e di due giardini pubblici.

	Sup.Terr.	ne R	ne T	ne tot	ri R	dr S	ri T	rc S	re S	Sup tot. S	V tot	D	Pav.	Verde
	mq	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mq	mc	mc	mq	mq
UMI 1	3.381	6.370	4.985	11.355	0	0	0	0	0	0	11.352	13.589	0	1.232
UMI 2	10.375	0	0	0	0	2.500	0	12.610	29.800	6.805	44.910	18.600	2.822	1.178
UMI 3	3.776	4.686	3.124	7.810	0	0	0	0	0	0	7.810	12.728	0	1.338
UMI 4	2.234	0	0	0	0	0	5.528	0	0	0	5.528	3.420	0	0
UMI 5	6.434	0	0	0	5.740	0	0	0	0	0	5.740	22.958	0	2.958
UMI 6	1.226	2.067	0	2.067	0	0	0	0	0	0	2.067	2.643	0	254
UMI 7	1.494	1.944	0	1.944	0	0	0	0	0	0	1.944	6.000	0	503
totale	28.920	15.067	8.109	23.176	5.740	0	5.528	15.110	29.800	6.543	79.351	79.938	2.335	7.463

La realizzazione del progetto norma

Piani di recupero di iniziativa privata

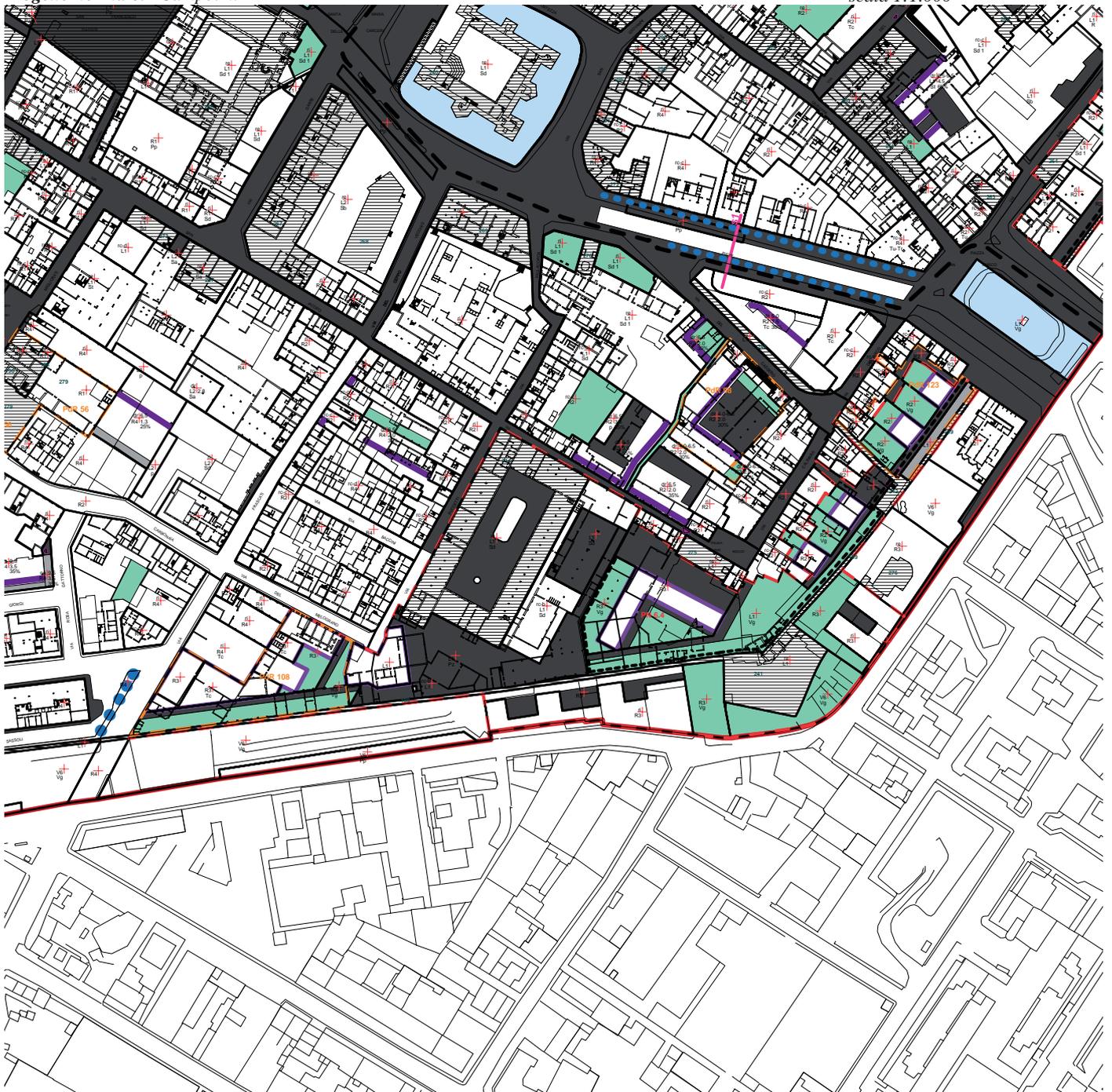
UMI 1, UMI 3, UMI 4, UMI 6, UMI 7

Piano di recupero di iniziativa pubblica

UMI 2, UMI 5

Progetto norma 6.4 Campolmi

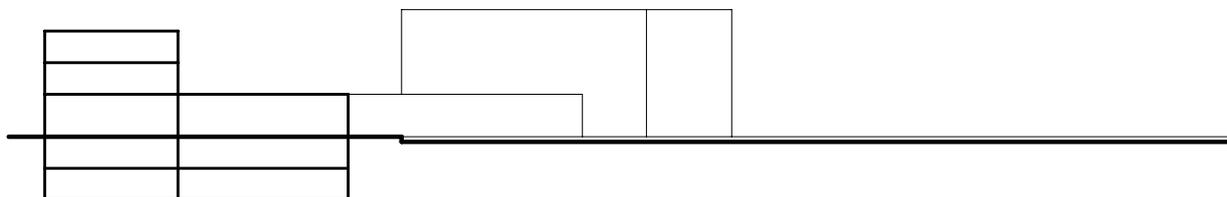
scala 1:1.000



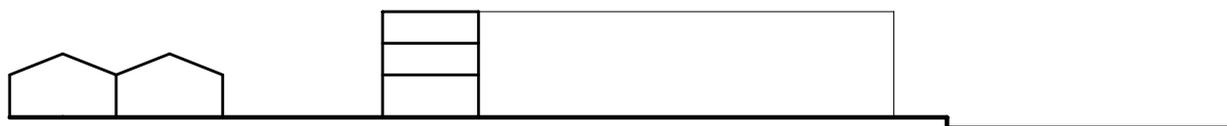
Si tratta di un complesso molto esteso che sorge all'interno della città murata a ridosso delle mura. La parte principale è costituita dagli edifici posti attorno al cortile rettangolare, nel quale si collocano la vasca e la ciminiera. Tutti gli edifici del quadrilatero sono su due piani, con coperture portate da capriate lignee ad esclusione dell'edificio prossimo alla ciminiera, la copertura del quale è sostenuta da capriate metalliche. In una parte dell'edificio su via Puccetti si sono conservate le crociere ribassate appartenenti al primo impianto; altrove si hanno solai

con voltine e putrelle di acciaio su pilastri in ghisa, talvolta controsoffittati. A fianco del corpo principale si ha una serie di edifici con caratteri costruttivi diversi; tra essi spicca la tintoria con la caratteristica copertura ad arconi contrapposti in c.a., risalente agli anni '50. Lo stato di conservazione è mediamente discreto, anche se sono visibili i segni della mancanza di manutenzione. L'intervento deve mirare alla conservazione dell'impianto principale attorno al cortile recuperandone le strutture più particolari, come le crociere e,

dove possibile, le coperture lignee. Anche i prospetti sulla via Santa Chiara e su via Puccetti devono essere conservati, in quanto segni consolidati di questa parte della città.



aa



bb

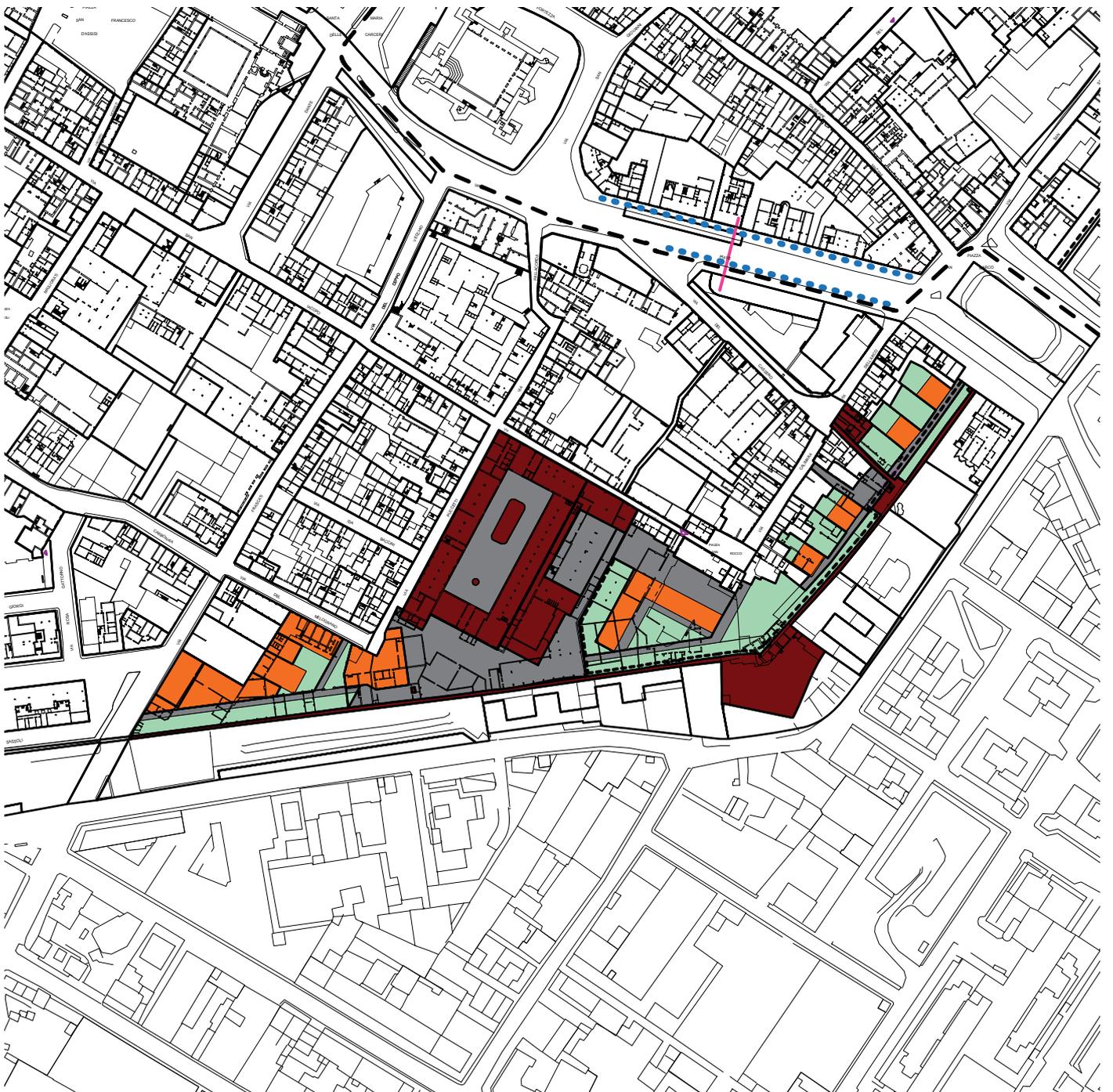


cc



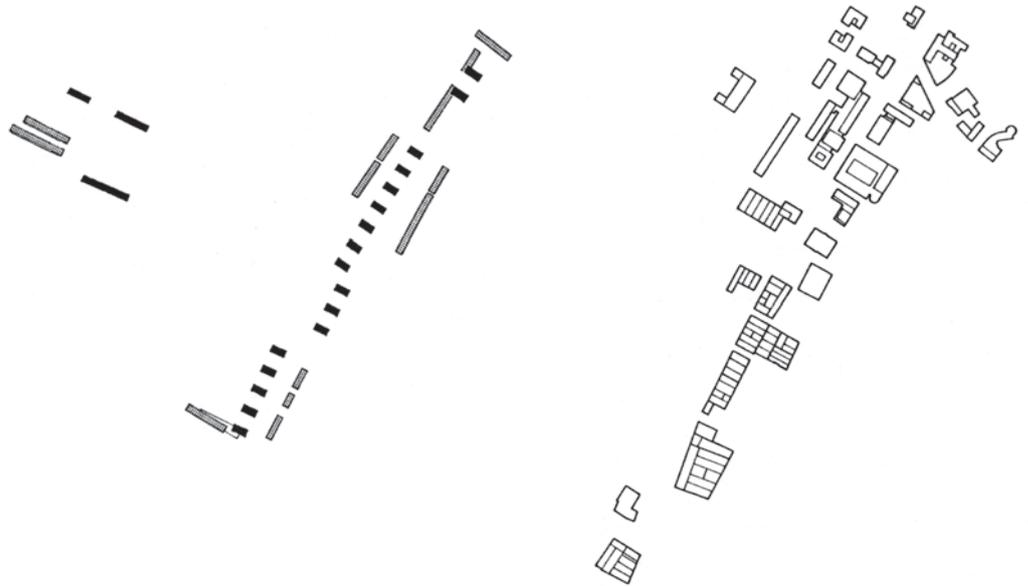
dd

- edifici da sottoporre a restauro o r. conservativo
- nuovi edifici
- aree verdi
- aree pavimentate
- percorsi pedonali



Intorno a via Valentini: schemi

1. edifici alti ed edifici bassi
2. edifici a destinazione terziaria



Regolamento urbanistico Art. 99 - Schema direttore S.D. 7 Intorno a via Valentini

Lo schema direttore prevede la realizzazione di una nuova mixité tra le attività direzionali e terziarie, che si sono concentrate nell'area negli ultimi anni, e la residenza: i nuovi insediamenti sono localizzati lungo una linea di connessione interna al tessuto produttivo esistente di cui si prevede la rilocalizzazione. Una serie di edifici alti allineati definisce uno spazio allungato in direzione nord-sud attraversato da percorsi trasversali; il principale percorso organizza l'asse delle scuole che collega la chiesa su via Meoni con la piscina di via Arcangeli unendo in un unico tema edifici pubblici esistenti e previsti.

Sono previsti altri interventi tra i quali il recupero, di una parte degli edifici produttivi esistenti, ad attività terziarie e commerciali, un consistente intervento residenziale nell'attuale sede del deposito CAP e la realizzazione di un grande edificio per uffici nelle vicinanze del Palazzo dell'Industria. La sezione stradale e l'organizzazione dei parcheggi sono ridefiniti: un marciapiede largo da un lato e piccole piazze alberate in una scansione regolare dall'altro.

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 496.000

<u>Servizi e spazi d'uso pubblico</u>	AREA (min)
Aree verdi	mq 49.902
parcheggi a raso	mq 23.679

La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati

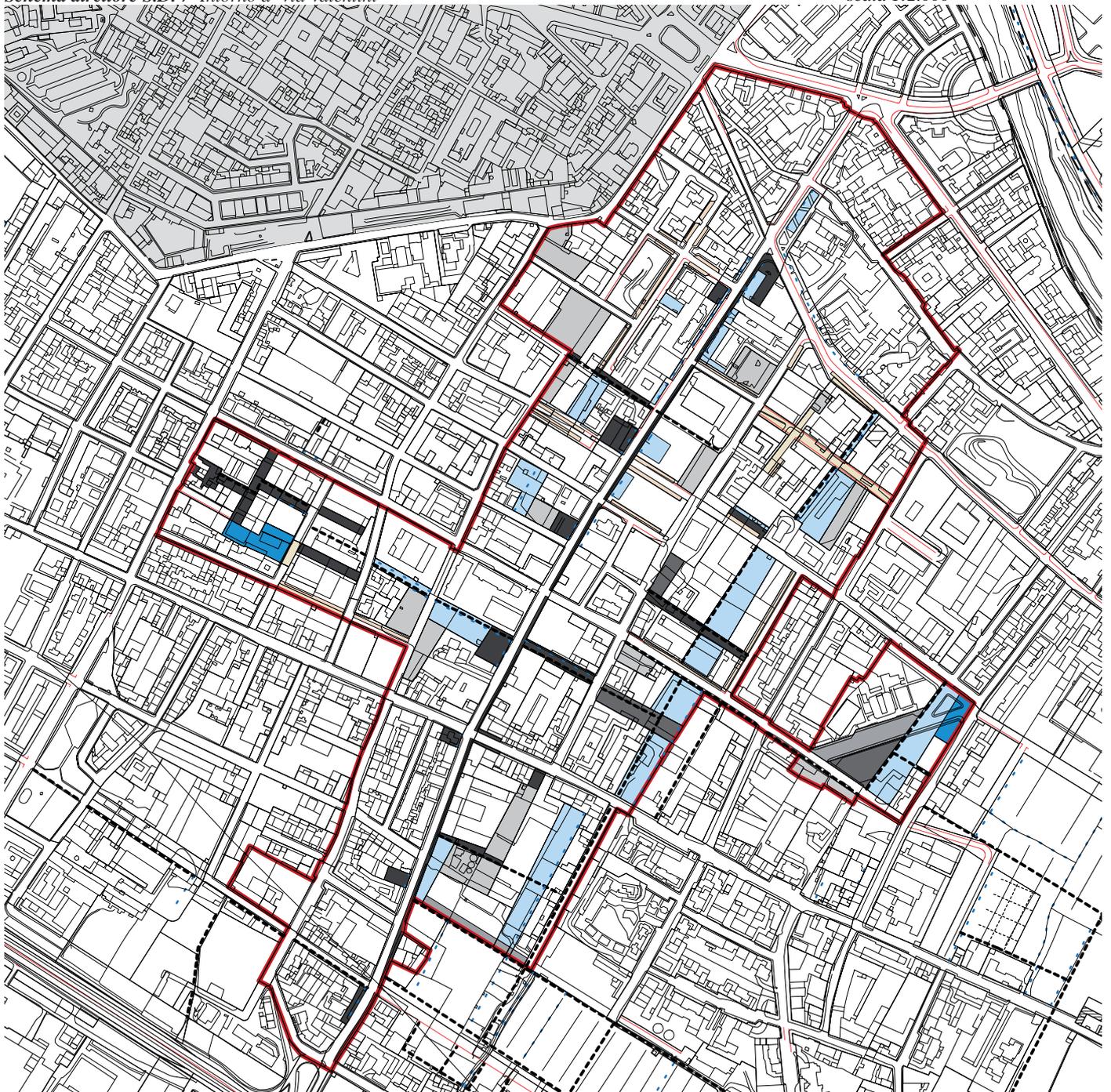
Intorno a via Valentini: schemi

3. viabilità e parcheggi

4. spazi aperti ed edifici collettivi

Schema direttore S.D. 7 Intorno a Via Valentini

scala 1:2.000



Intorno a via Valentini: vista degli interventi ed estratto della tavola Usi del suolo e modalità di intervento

Criteria di intervento

L'isolato tra via del Romito e via Baldanzi è occupato da un grande complesso che costituisce un quadrilatero attorno a una grande corte, all'interno della quale si colloca una pensilina a struttura metallica leggera. L'edificio ha una struttura costituita da telai in c.a. con copertura voltata tipo RDB e tutti i prospetti sono molto ordinati (pregevole quello sul margine opposto a via del Romito). Lo stato di conservazione è buono, sia per quanto riguarda le strutture sia per quanto riguarda le finiture. Sebbene le tecniche costruttive non abbiano un particolare pregio, lo spazio

è suggestivo anche per le grandi dimensioni. Sulla via del Romito, di fronte al deposito del Teatro Comunale, si colloca un altro complesso costituito da tre capannoni su due piani con copertura voltata, disposti attorno a un cortile con due pensiline metalliche di diversa altezza. Anche in questo caso, l'impianto appare essere l'elemento di maggiore rilevanza; la successione delle due pensiline è notevole.

L'intervento deve mirare alla conservazione dell'impianto planimetrico, soprattutto per quanto concerne l'area del Teatro

Comunale. Preliminarmente a qualsiasi intervento, devono essere effettuate le necessarie operazioni di riparazione e di ripristino ed eventualmente di integrazione delle sezioni in c. a. che dovessero essere interessate da degrado o dovessero risultare sottodimensionate per le nuove destinazioni d'uso.

scala 1: 2.000



Regolamento urbanistico Art. 100 - Schema direttore S.D. 8 Viale della Repubblica-Macrolotto 2

Lo schema direttore prevede da sud verso nord:

- la realizzazione di parchi di filtro tra le frazioni di San Giorgio a Colonica, Paperino e il Macrolotto 2;
 - il mantenimento a verde della fascia centrale che attraversa il Macrolotto, che giunge fino a fronteggiare il Museo di arte contemporanea Pecci;
 - il prolungamento dell'asse di Viale della Repubblica con una sezione che permetta il passaggio eventuale del tram. Tra l'autostrada e il prolungamento del viale è localizzato il deposito del tram ed un parcheggio di interscambio;
 - la realizzazione all'interno del Macrolotto di ampie fasce verdi con funzione di separazione e di assorbimento delle polveri;
 - il ridisegno della sezione del viale della Repubblica con allargamento, ove possibile, della porzione verde ed alberata.
- I nuovi edifici che interesseranno le aree a ridosso dell'elettrodotto, dovranno rispettare le distanze previste dal DPCM 23/04/92.

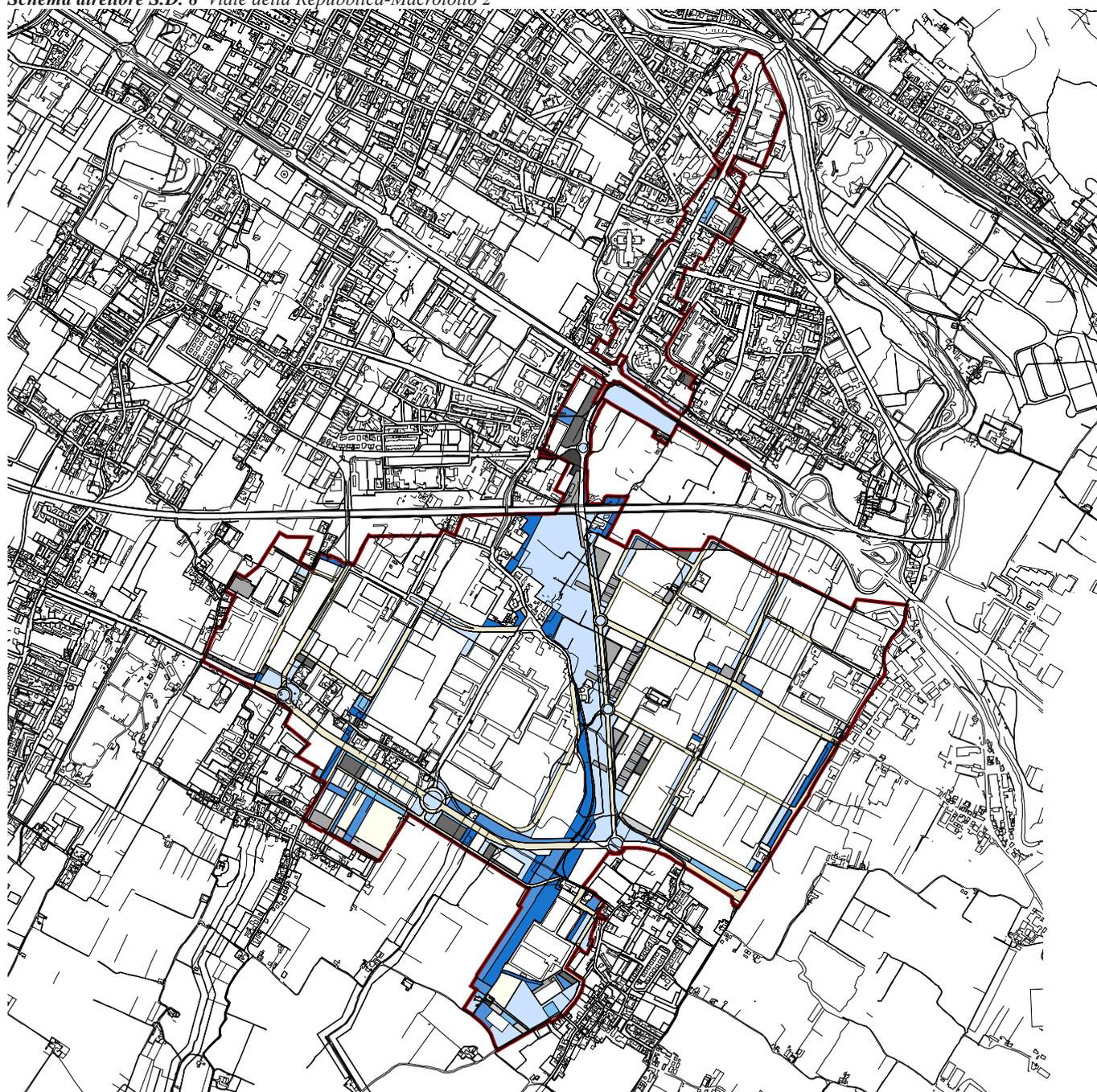
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 3.960.700

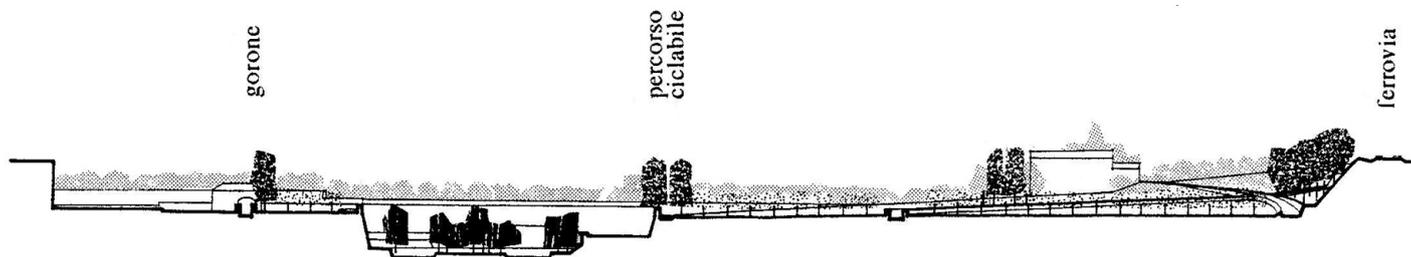
<u>Servizi e spazi d'uso pubblico</u>	AREA (min)
aree verdi	mq 337.300
parcheggi a raso	mq 57.900
aree pavimentate (interne al Macrolotto)	mq 18.000

La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune, piano particolareggiato ed interventi convenzionati con privati

Schema direttore S.D. 8 Viale della Repubblica-Macrolotto 2





Regolamento urbanistico Art. 101 - **Schema direttore S.D. 9 Bisenzio**

Lo schema è articolabile in tratti che seguono la diversa morfologia dell'alveo e degli argini del Bisenzio ed il diverso rapporto con gli affacci dell'urbano; l'intero corso è percorribile con piste ciclabili in riva destra e per tratti in riva sinistra.

Lo schema direttore in particolare prevede:

- nel primo tratto, la realizzare su ambedue le sponde di due nuovi parchi che potranno essere collegati da una passerella ubicata in prossimità del nucleo di S.Lucia. Quello in riva sinistra, terrazzato, costituisce un affaccio sul fiume, l'altro fra Canneto e il Bisenzio, prevalentemente arborato (olivi), deve essere parzialmente attrezzato per attività di tempo libero;
- la riqualificazione delle aree attualmente adibite ad orti prospicienti il Gorone, il recupero del manufatto della antica captazione del Cavalcio a servizi culturali (museo dell'acqua);
- nel secondo tratto, la realizzazione in riva sinistra di una pista pedonale-ciclabile collegata con la stazione e lo stadio;
- nel terzo tratto, in riva destra, la realizzazione di impianti sportivi, mentre in riva sinistra il recupero della zona umida in località Fornace; la sistemazione della nuova area delle feste e delle attrezzature del quartiere degli Alcali, collegate al nucleo di Gonfienti, recuperato in parte a residenza;
- lungo l'intero corso è prevista la sistemazione delle aree golenali a prato non attrezzato, fruibili quando il livello dell'acqua lo consente.

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 1.664.000

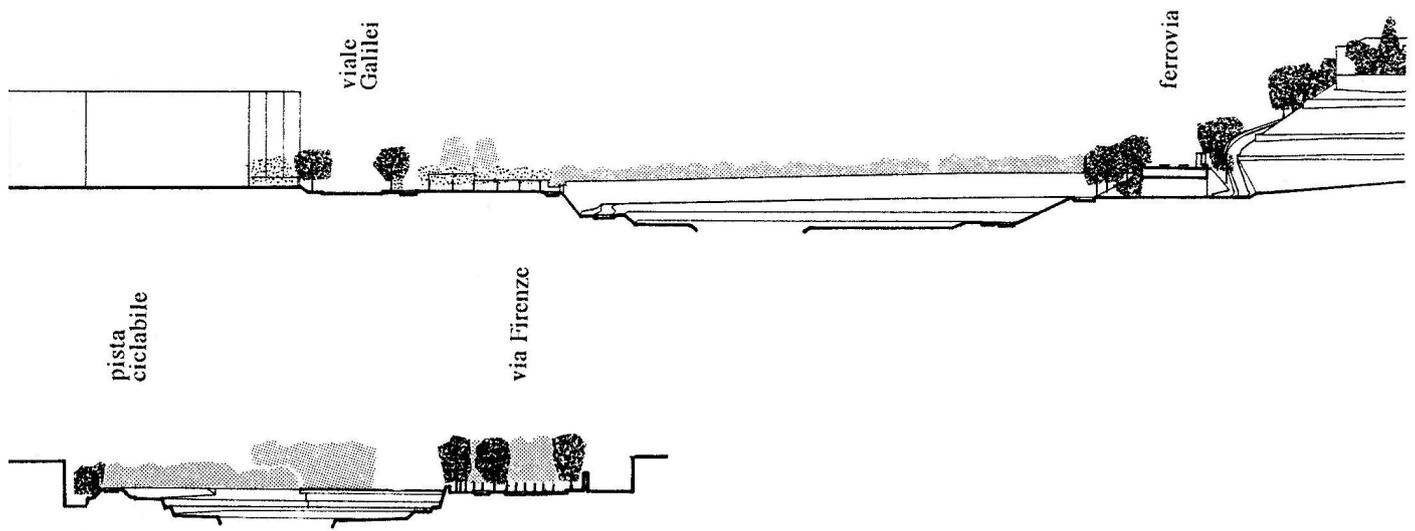
Servizi e spazi d'uso pubblico AREA (min)

aree verdi	mq 213.005
parcheggi a raso	mq 5.344
aree pavimentate	mq 2.089

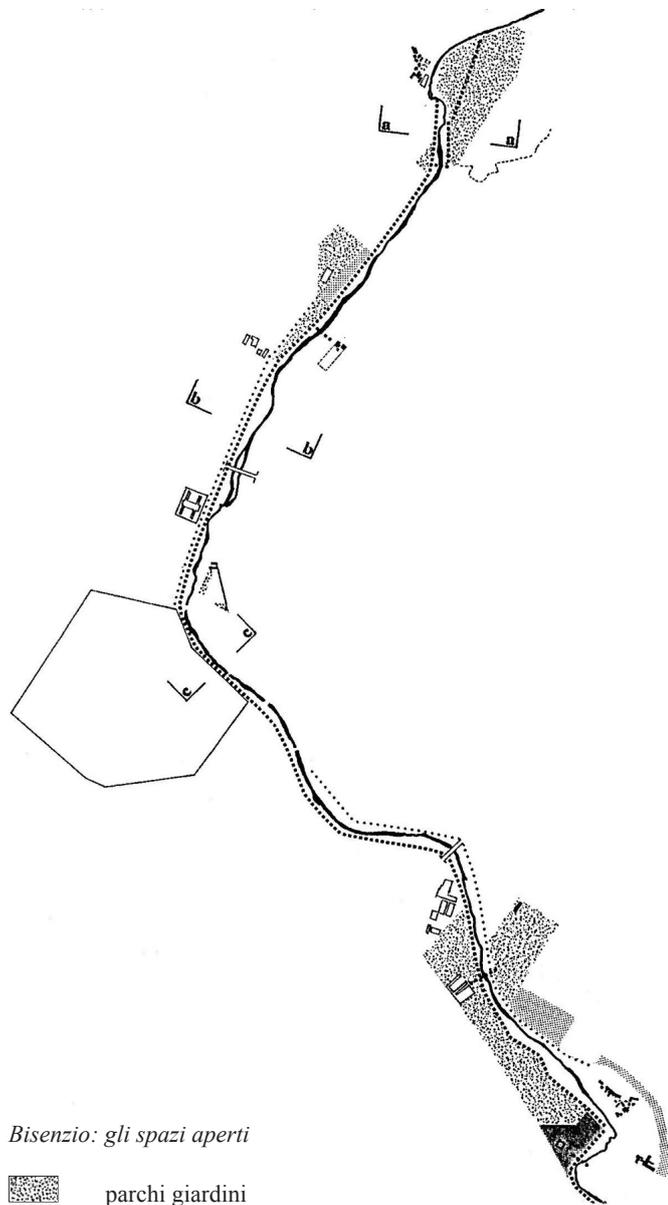
La realizzazione dello schema direttore

Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

sezione bb e sezione cc

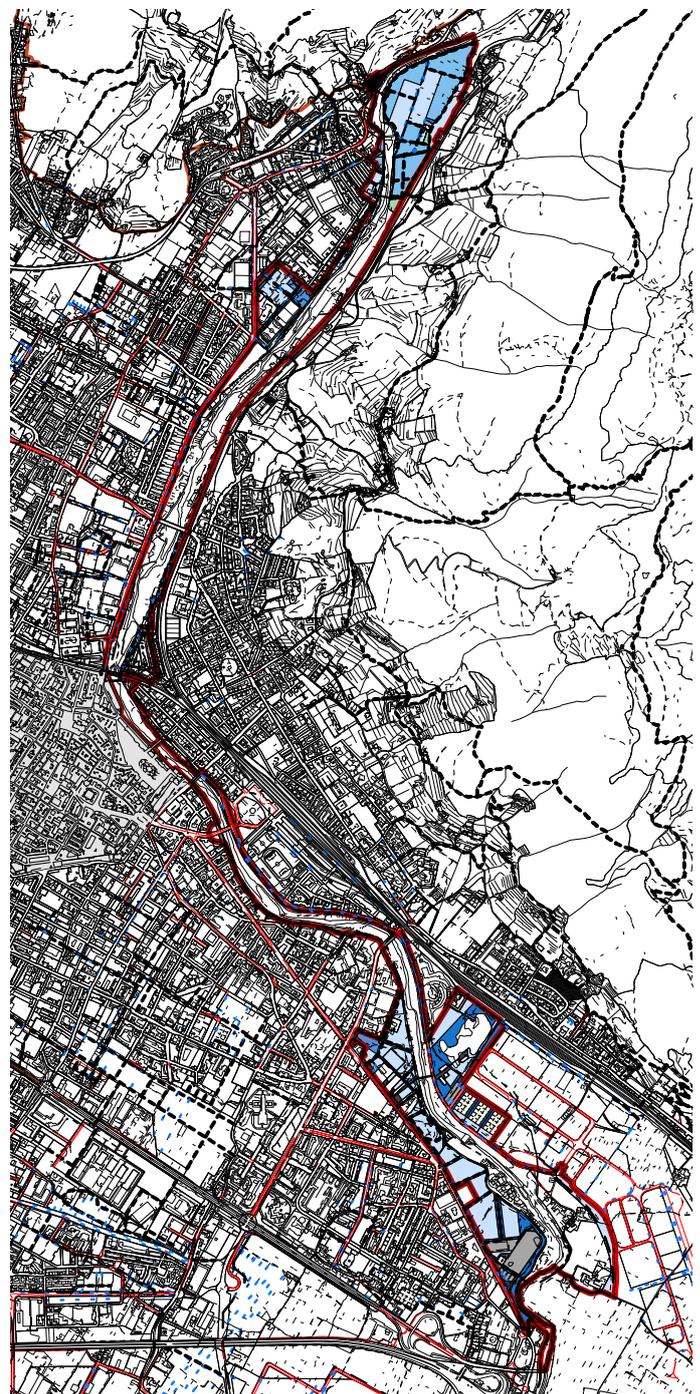


Schema direttore S.D. 9 Biszio



Biszio: gli spazi aperti

-  parchi giardini
-  impianti sportivi
-  aree pavimentate
-  percorsi ciclopedonali
-  viali alberati
-  attrezzature collettive



Nuove centralità nei luoghi della dismissione: il lanificio Fratelli Franchi

Criteri di intervento

L'area del lanificio è costituita da due parti con caratteri costruttivi ed impianto differenti. La prima è organizzata lunga una strada interna, sul lato della quale si trovano capannoni bassi; la seconda, più interessante è

occupata da un edificio a tre piani con struttura in c.a. e copertura a sheds parabolici.

La struttura in c.a. ha una maglia regolare quadrata a pilastri con interasse di circa 15 m. che costruisce uno spazio molto flessibile. L'edificio, in buono stato di conservazione, deve essere conservato nei suoi caratteri costruttivi, con particolare attenzione per la copertura a sheds parabolici.

Regolamento urbanistico Art. 102 - **Progetto norma 9.1** Area delle feste

Realizzazione di un parco per le feste, campi sportivi scoperti e pista ciclocross. Demolizione di parte degli edifici industriali esistenti con ricostruzione di edifici a destinazione ricettiva (albergo). Recupero degli edifici rimanenti con funzione di servizi sportivi coperti.

Il progetto prevede cinque unità minime di intervento.

UMI 1a

Sistemazione del laghetto degli Alcali e modifica parziale delle sponde, attrezzandolo in parte per la pesca sportiva. Sistemazione delle aree libere con prati arborati e percorsi. Realizzazione di "piazza" in parte copribile (con struttura leggera) per lo spettacolo, di nucleo piscine e di edifici destinati ad attività terziarie di supporto.

UMI 1b

Sistemazione delle aree libere con masse boscate, prati e percorsi. Realizzazione di edifici destinati ad attività terziarie.

UMI 2

Realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto e di una pista di ciclocross.

UMI 3

Recupero di parte del complesso industriale da destinare a servizi sportivi coperti. Demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione terziaria (attrezzature ricettive e uffici).

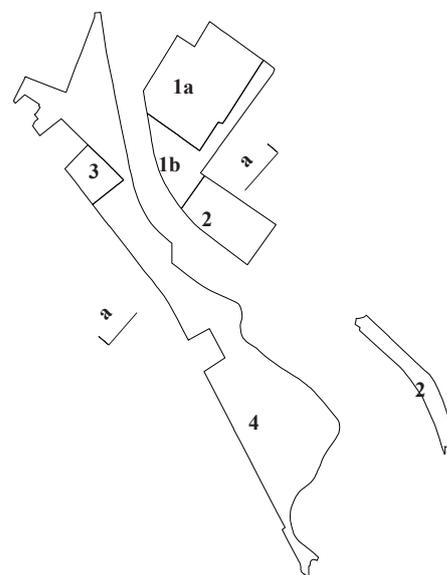
UMI 4

Riorganizzazione di aree verdi pubbliche esistenti. Conservazione e parziale ampliamento delle parti pavimentate; nuovo impianto di vegetazione. Recupero di un edificio come servizio ricreativo. Realizzazione di due parcheggi. Utilizzo delle strutture del Ponte Bailey per due nuove passerelle pedonali: la prima collega il parco all'area degli Alcali; la seconda (ciclopedonale) collega il parco alla villa Niccolini e al borgo di Gonfienti.

	Sup. Terr. mq	ri S mq	ne T mc	V tot. mc	D mc	Parch. mq	Verde mq	Ps mq	
UMI 1a	71.078	0	0	2.581	2.581	0	2.992	67.045	0
UMI 1b	36.028	0	0	6.979	6.979	0	4.551	23.663	0
UMI 2	54.424	0	0	0	0	0	0	54.424	0
UMI 3	14.333	3.196	28.764	25.440	54.204	46.000	0	0	0
UMI 4	226.777	1.036	4.100	0	4.100	0	6.086	211.699	0
totale	402.640	4.232	32.864	35.000	67.864	46.000	13.629	302.407	54.424

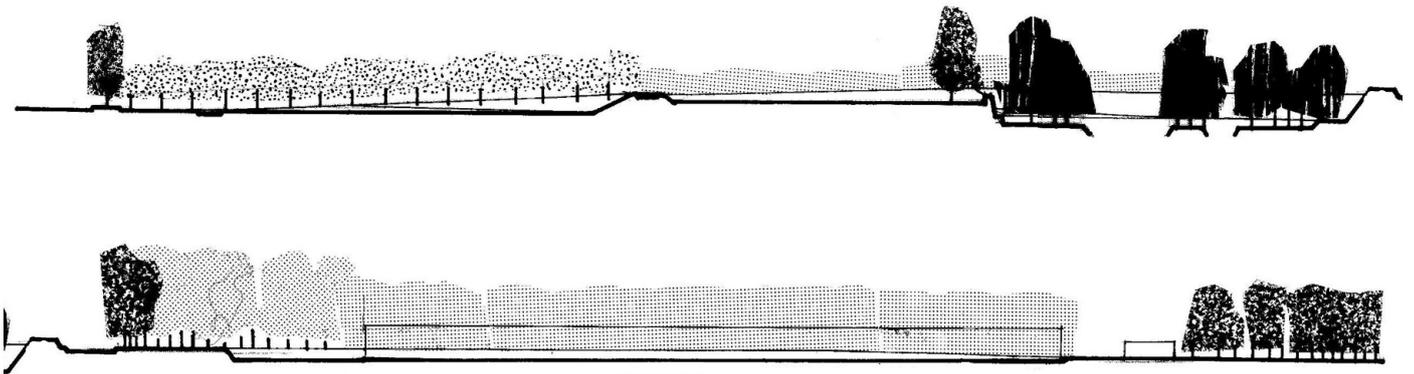
La realizzazione del progetto norma

Intervento convenzionato con privati	UMI 1a
Intervento convenzionato con privati	UMI 1b
Intervento diretto del Comune	UMI 2
Interventi convenzionati con privati	UMI 3
Intervento diretto del Comune	UMI 4



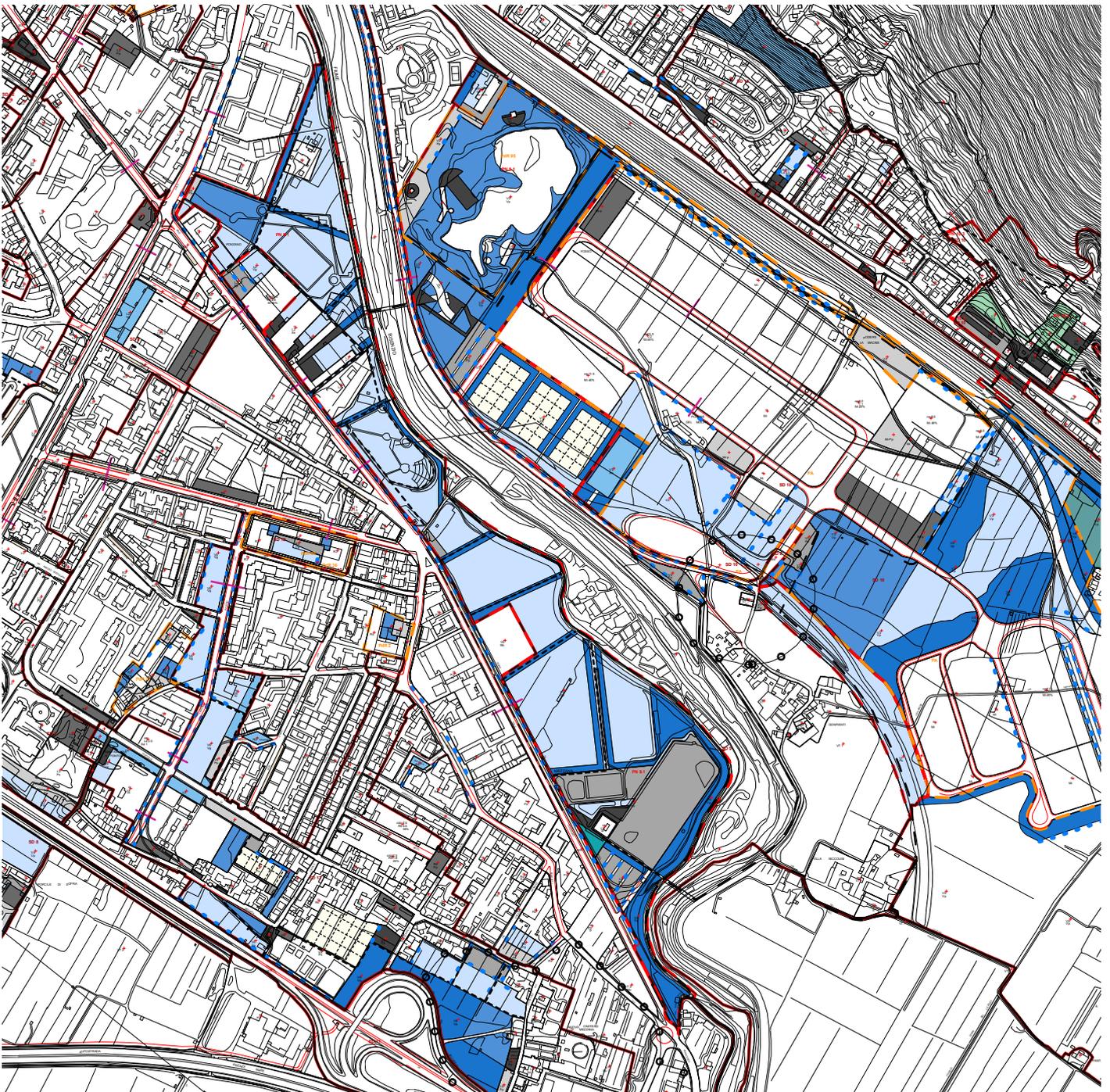
Usi del suolo e modalità
d'intervento: Area delle feste

sezione a-a



Progetto norma 9.1 Area delle feste

scala 1:2.000

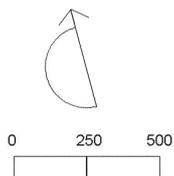
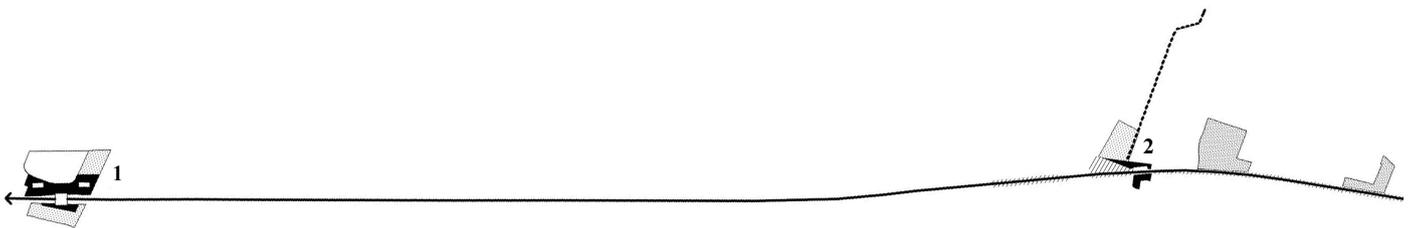


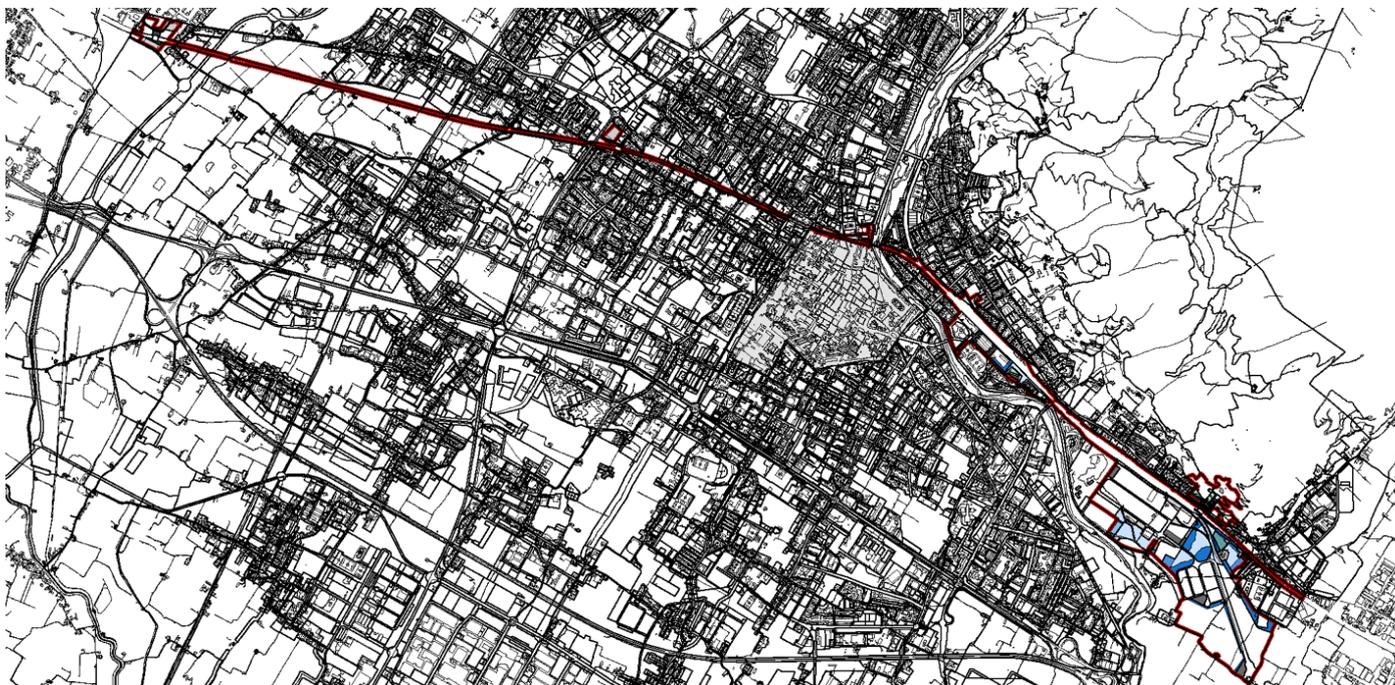
Regolamento urbanistico Art. 103 - **Schema direttore S.D. 10** Ferrovia

L'intervento prevede la risistemazione del terrapieno e dei margini del sedime ferroviario sulla linea Firenze - Pistoia e alcuni interventi puntuali sulle aree delle stazioni del metrotreno, la realizzazione dell'Interporto, il recupero della Cementizia e la realizzazione del Parco Archeologico. Sono previsti dei parcheggi a Mazzone, a S. Paolo, al Serraglio, alla Stazione Centrale ed alla Cementizia.

All'interno dei progetti norma gli interventi più rilevanti riguardano la realizzazione di attrezzature ricettive e terziarie e la previsione di parcheggi e verde pubblico (Mazzone), la realizzazione di un grande parcheggio d'interscambio (S. Paolo), la riqualificazione e la nuova edificazione di edifici e spazi di uso pubblico (Serraglio), la sistemazione delle aree antistanti la stazione ferroviaria, la stazione degli autobus, l'ampliamento degli impianti sportivi, il ridisegno complessivo delle aree dello scalo merci e dei magazzini generali con nuova edificazione e riuso di edifici per residenza e terziario e la realizzazione di piazze e di un parco lungo la ferrovia (Stazione Centrale), l'insediamento di grandi attrezzature di interesse collettivo con un parco e percorsi (Cementizia).

La realizzazione dell'interporto è sottoposta a piano attuativo che dovrà conformarsi al piano di utilizzo di cui alla DCC 324 del 14/11/91.





SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ 1.565.000

Servizi e spazi d'uso pubblico

AREA (min)

aree a verde

mq 201.280

parcheggi

mq 21.152

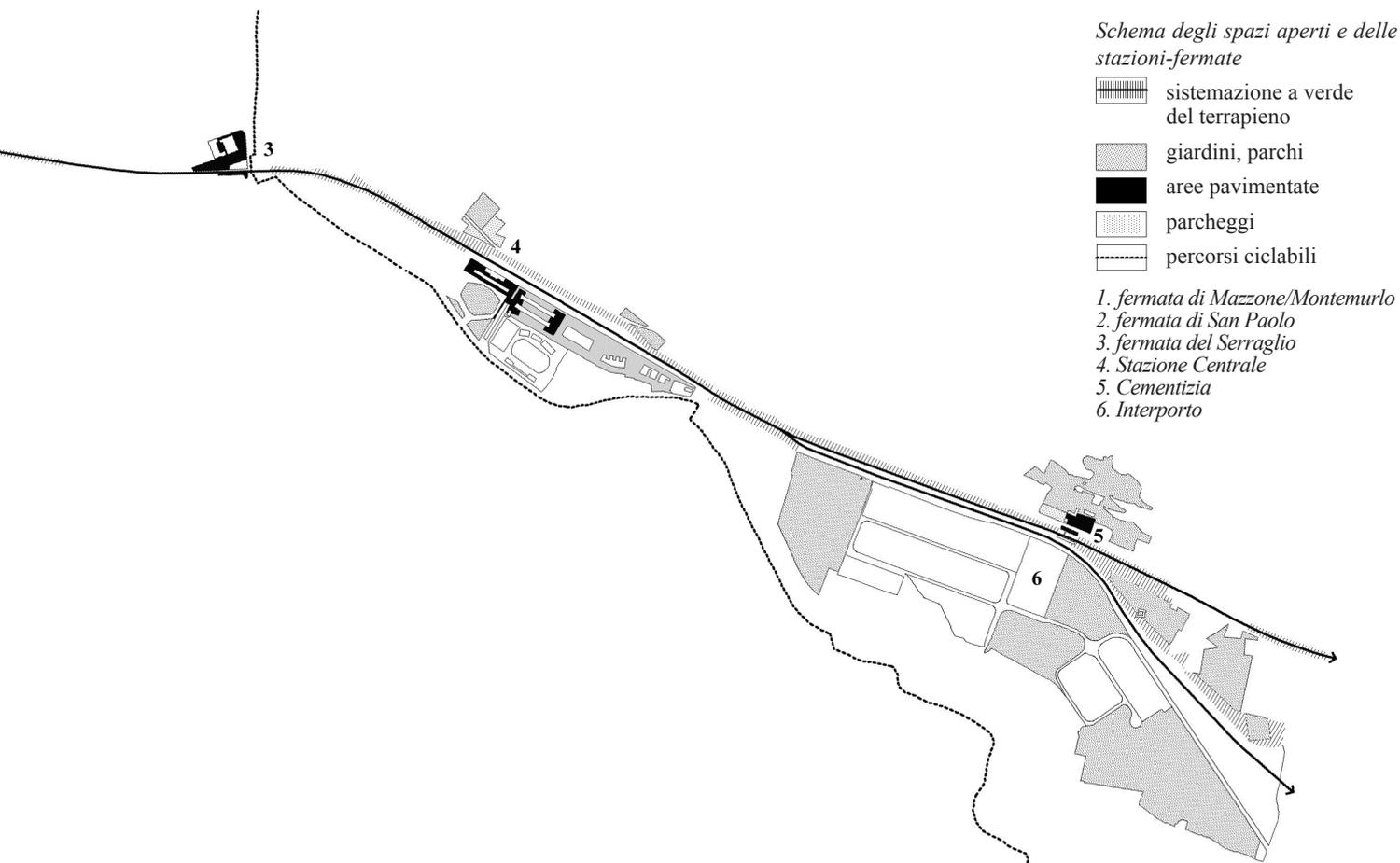
aree pavimentate

mq 1.500

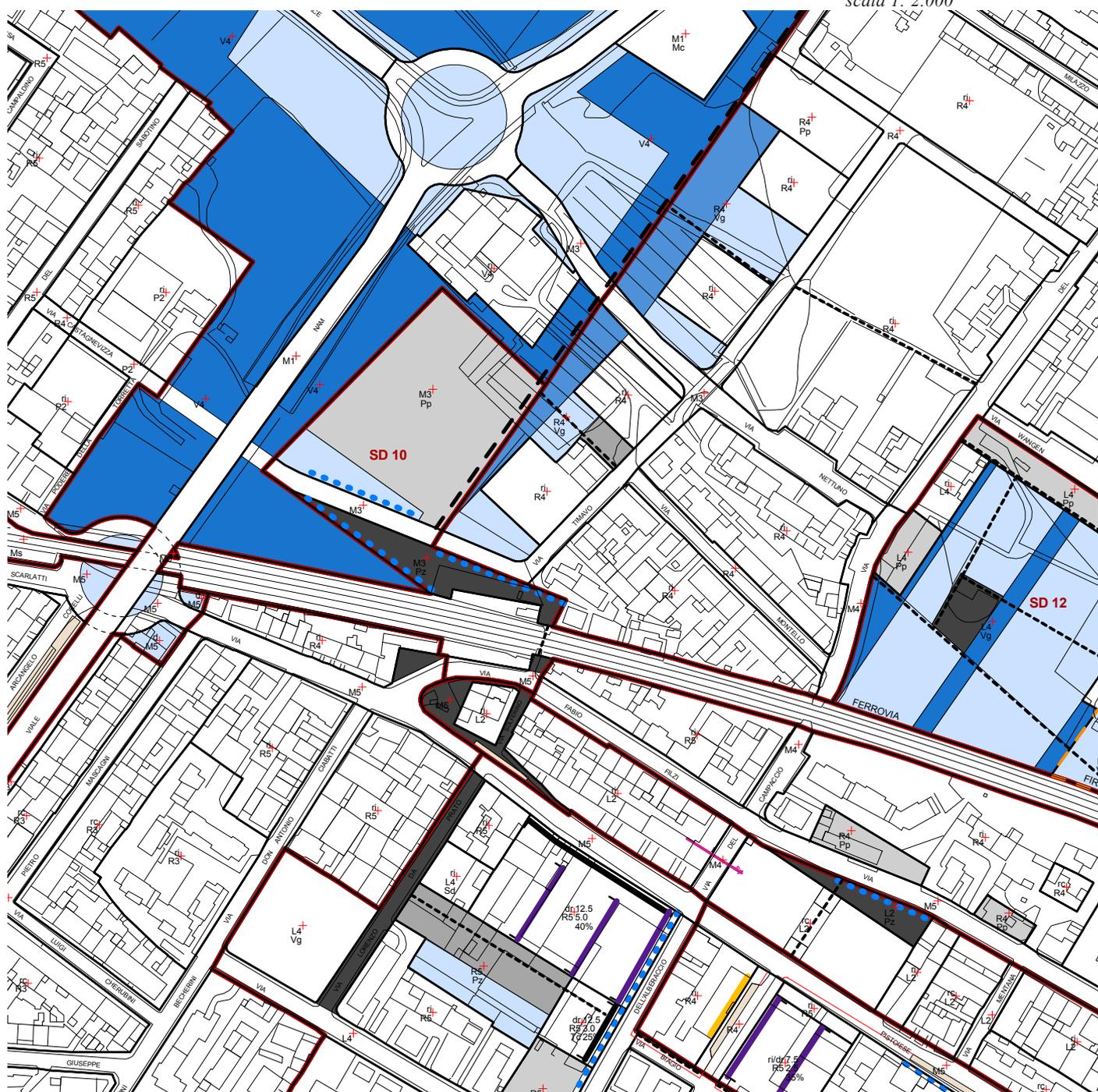
La realizzazione dello schema direttore

Piano attuativo per l'area dell'interporto

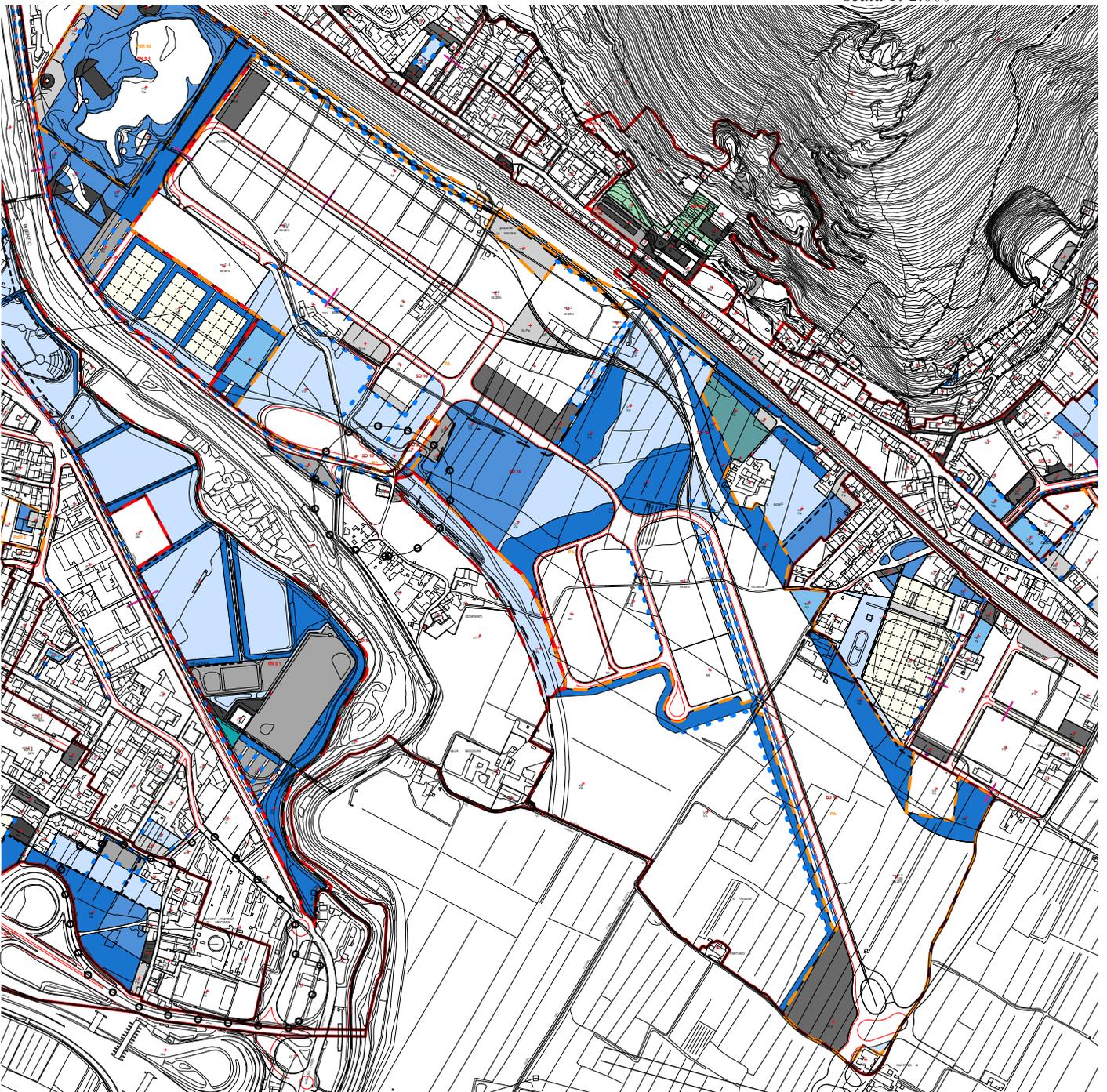
Interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati



scala 1: 2.000



scala 1: 2.000



Regolamento urbanistico Art. 104 - Progetto norma 10.1 Serraglio

*Il progetto prevede una unità minima di intervento
UMI*

*Il progetto prevede due livelli di parcheggio interrato: il primo di imposta alla quota di + 62.80 m, il secondo alla quota di + 59.90 m.
Gli accessi sono posti, uno all'estremità della via del Bisenzio, verso via Porta al Serraglio, l'altro sul viale Galilei in angolo con
via Protche.*

*Viene proposto il ridisegno del fronte su via Cavallotti e la realizzazione, a partire dalla quota del piano del ferro, di un edificio che
ospiterà spazi destinati a terziario ed uffici.*

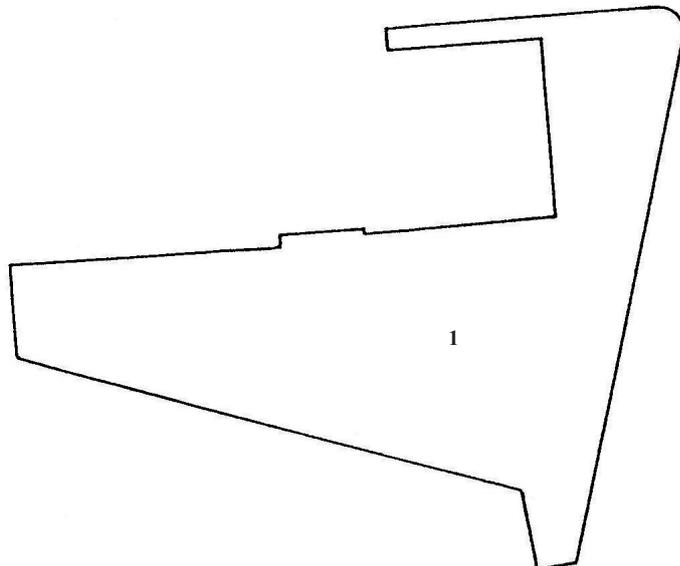
E' previsto inoltre il recupero del bastione dei Giudei e la demolizione degli edifici lungo via del Bisenzio.

	<i>Sup. Terr. mq</i>	<i>ne T mc</i>	<i>ne S mc</i>	<i>V tot. mc</i>	<i>D mc</i>	<i>Parch. mq</i>	<i>Verde mq</i>
<i>UMI 1</i>	16.682	11.910	10.120	22.030	16.265	15.000	1244
<i>totale</i>	16.682	11.910	10.120	22.030	16.265	15.000	1244

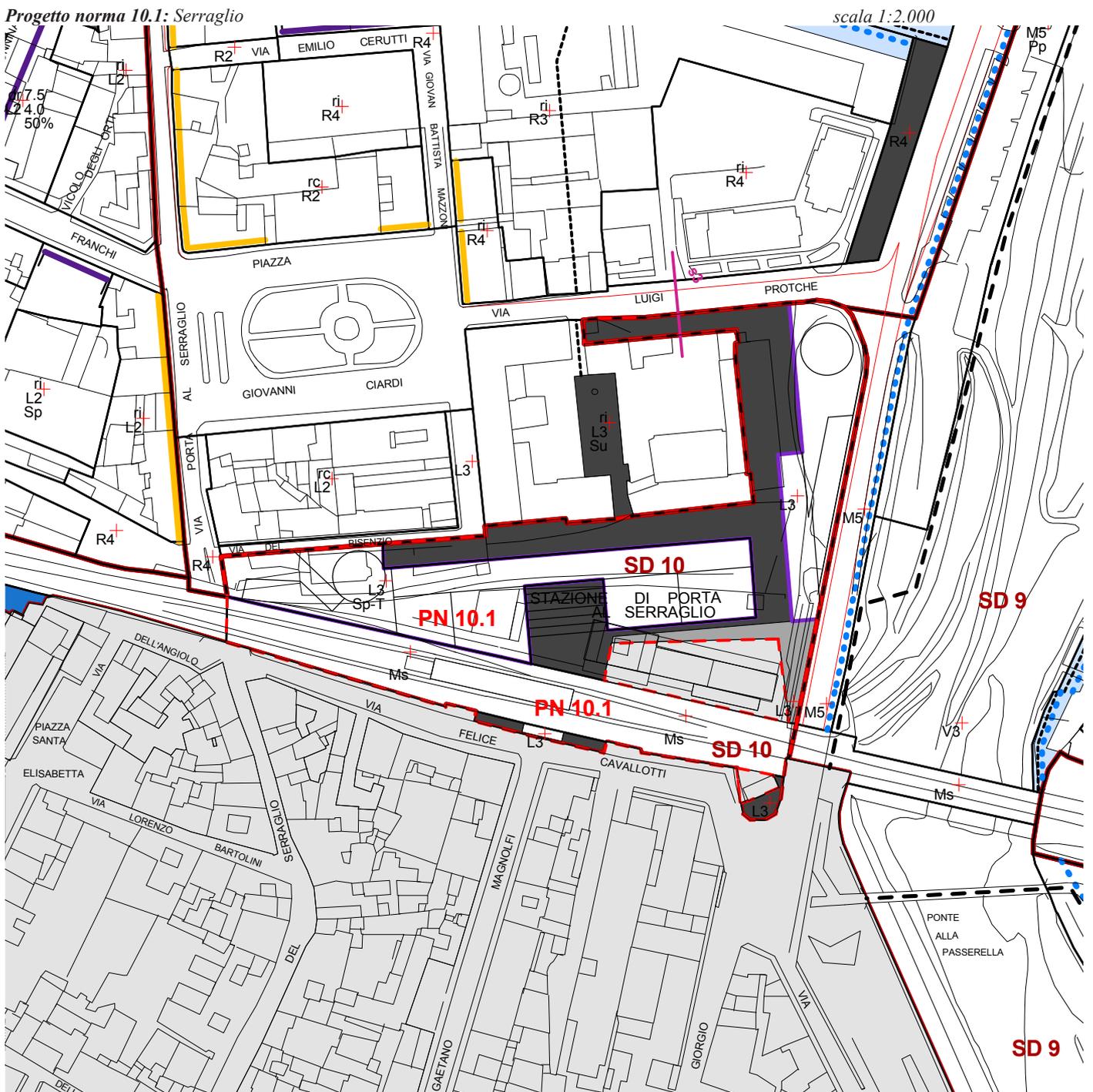
La realizzazione del progetto norma

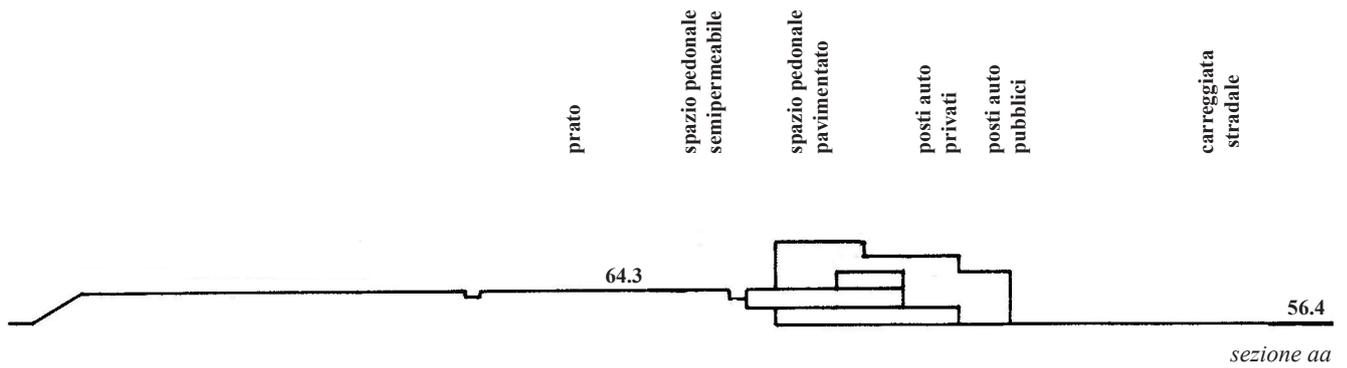
Intervento diretto del Comune

UMI 1



Progetto norma 10.1: Serraglio





Regolamento urbanistico Art. 105 -Progetto norma 10.2 Stazione Centrale

Il progetto prevede quattro unità minime di intervento.

UMI 1

Sistemazione della piazza della Stazione e ridisegno del marciapiede attrezzato come fermata degli autobus e coperto in parte da una pensilina leggera.

UMI 2

Realizzazione sul lato sud-est della piazza di un nuovo edificio destinato ad attività direzionali. Su parte dell'area del vecchio scalo ferroviario, che verrà trasferito nell'interporto, si prevede il mantenimento di alcuni edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo volume destinato alla manutenzione degli autobus.

UMI 3

Sulla restante porzione dello scalo ferroviario si prevede la realizzazione di edifici residenziali e spazi pubblici a completamento del quartiere esistente.

UMI 4

Demolizione di parte degli ex Magazzini generali e ricostruzione di residenza, mantenimento dell'edificio alto esistente vicino al Ponte Petronio con destinazione ad attività terziarie.

	Sup. Terr. mq	ne R mc	ne T mc	ne S mc	ne M mc	ne Tot. mc	ri T mc	ri S mc	ri M mc	ri Tot. mc	V tot. mc	D mc	Parch. mq	Pav. mq	Verde mq
UMI 1	39.211	0	0	7.680	0	7.680	0	40.200	0	40.200	47.880	0	0	0	17.673
UMI 2	47.788	0	18.700	0	30.240	48.940	0	0	29.760	29.760	78.700	6.930	0	8.399	8.314
UMI 3	20.647	14.690	0	0	0	14.690	0	0	0	0	14.690	0	2.389	0	10.929
UMI 4	12.209	18.400	15.900	0	0	34.300	4.320	0	0	4.320	38.620	0	2.547	0	539
totale	119.855	33.090	34.600	7.680	30.240	105.610	4.320	40.200	29.760	74.280	179.890	6.930	4.936	8.399	37.456

La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati

Intervento convenzionato con privati

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

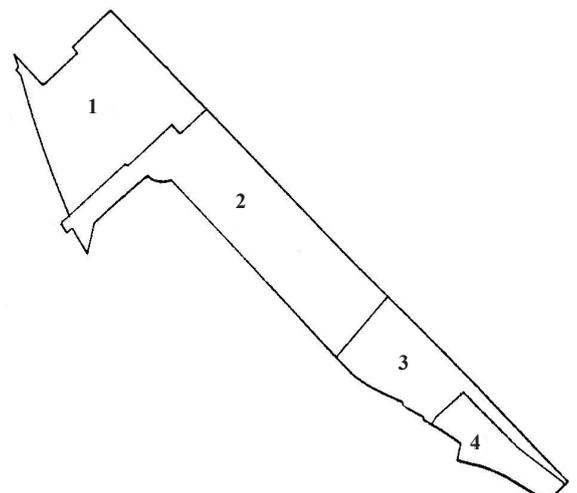
Intervento convenzionato con privati

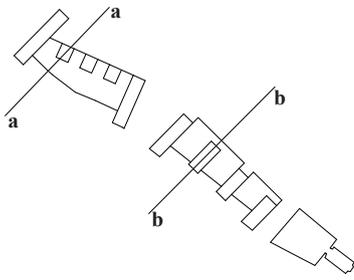
UMI 1

UMI 2

UMI 3

UMI 4





prato

posti auto
privati

posti auto
pubblici

carreggiata
stradale

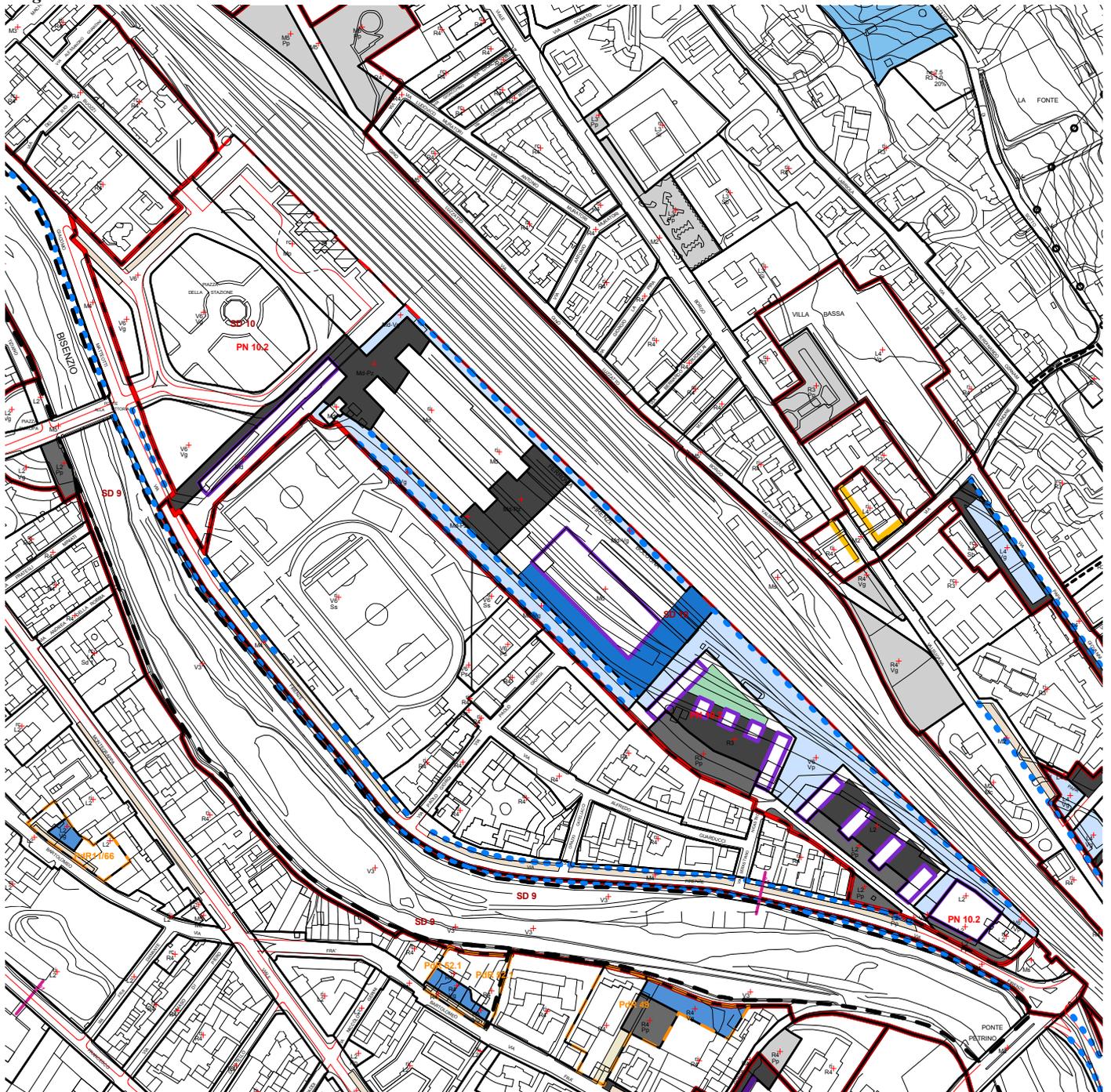
64.0

57.1

sezione bb

Progetto norma 10.2 Stazione Centrale

scala 1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 106 - Progetto norma 10.3 Cementizia

Il progetto prevede tre unità minime d'intervento:

UMI 1

Si prevede la realizzazione di un complesso di strutture articolate intorno ad un centro per la musica che nasce dal risanamento dei volumi della struttura originaria. E' prevista inoltre la realizzazione di un'attrezzatura ricettiva che comprende un albergo, attività commerciali e residenza. Un sistema di residenze in linea chiude l'intervento. Il parcheggio pubblico alberato si imposta sulla quota della piazza.

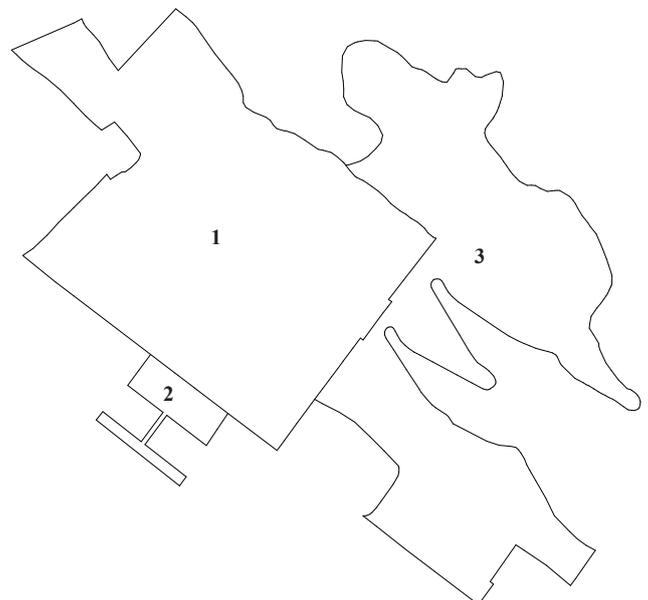
UMI 2

Si prevede la realizzazione del sovrappasso che collega la piazza dell'albergo con la nuova fermata della ferrovia metropolitana. Un parcheggio di uso pubblico a raso è previsto inoltre lungo la via Firenze.

UMI 3

Si prevede la realizzazione di un parco e il recupero di un edificio esistente destinato a ristorante.

	Sup.Terr.	<i>ne R</i>	<i>ne T</i>	<i>ne tot</i>	<i>ri R</i>	<i>ri S</i>	<i>ri tot</i>	V tot	<i>Parch.</i>	<i>Pav.</i>	<i>Verde.</i>
	mq	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	mc	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 1	40.900	18.000	13.000	31.000	0	9.400	9.400	40.400	3.888	3.560	23.092
UMI 2	2.160	0	0	0	0	0	0	0	420	0	0
UMI 3	35.980	0	0	0	864	0	864	864	0	0	35.788
totale	79.040	18.000	13.000	31.000	864	9.400	10.264	41.264	4.308	3.560	58.880



La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto convenzionato con privati

UMI 1

Intervento diretto del Comune

UMI 2

Piano di recupero di iniziativa pubblica e interventi convenzionati con privati

UMI 3

Criteria di intervento

Il nucleo dei forni mostra cospicui e preoccupanti segni di dissesto. La particolarità dell'edificio dei forni verticali e le condizioni in cui attualmente si trova richiedono un urgente intervento di risanamento. Non si ritiene possibile un intervento che ne preveda il riuso. Anche l'edificio che costituisce il capannone del clinker presenta un livello di degrado abbastanza avanzato, con zone molto ampie di ammaloramento del calcestruzzo che fa da copriferro e dei ferri

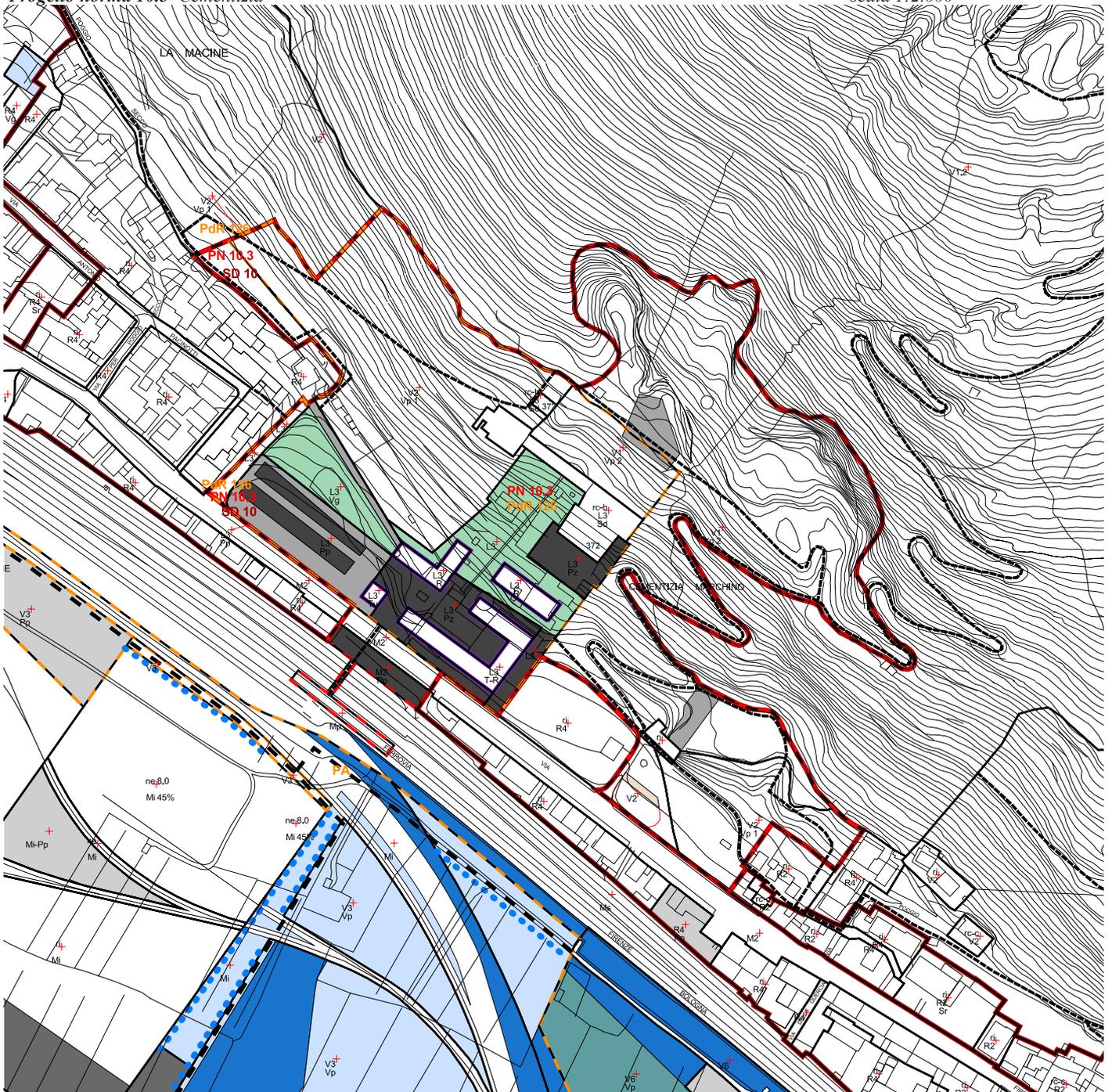
delle armature. Il livello di degrado richiede un intervento di recupero della struttura esistente. La struttura del capannone sembra poter assolvere a nuove destinazioni d'uso; le sezioni resistenti, correttamente ripristinate sono sufficienti. Il progetto di intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'edificio dei forni verticali, mettendo in opera le necessarie opere di risanamento: esse sono prioritarie vista l'accelerazione

dei fenomeni di dissesto ravvisati. Le strutture del capannone del clinker devono essere mantenute, ripristinandone le sezioni ed effettuando tutte le operazioni atte a conferire l'adeguato grado di sicurezza, senza tuttavia che l'impianto strutturale risulti modificato. In particolare si dovrà accertare lo stato fondale in relazione alla destinazione d'uso prevista. Gli interventi sul blocco della ciminiera devono mirare alla conservazione della ciminiera,

operando le necessarie opere di consolidamento e ripristinando le parti mancanti.

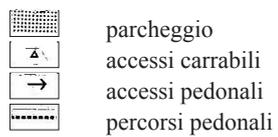
Progetto norma 10.3 Cementizia

scala 1:2.000



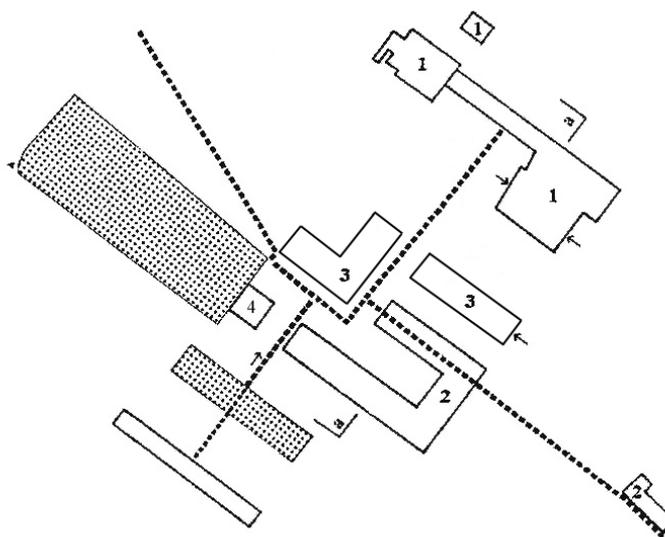
1. Cementizia: schema degli accessi e dei parcheggi

1. scuola di musica
2. strutture ricettive (albergo, ristorante)
3. residenze protette
4. residenza

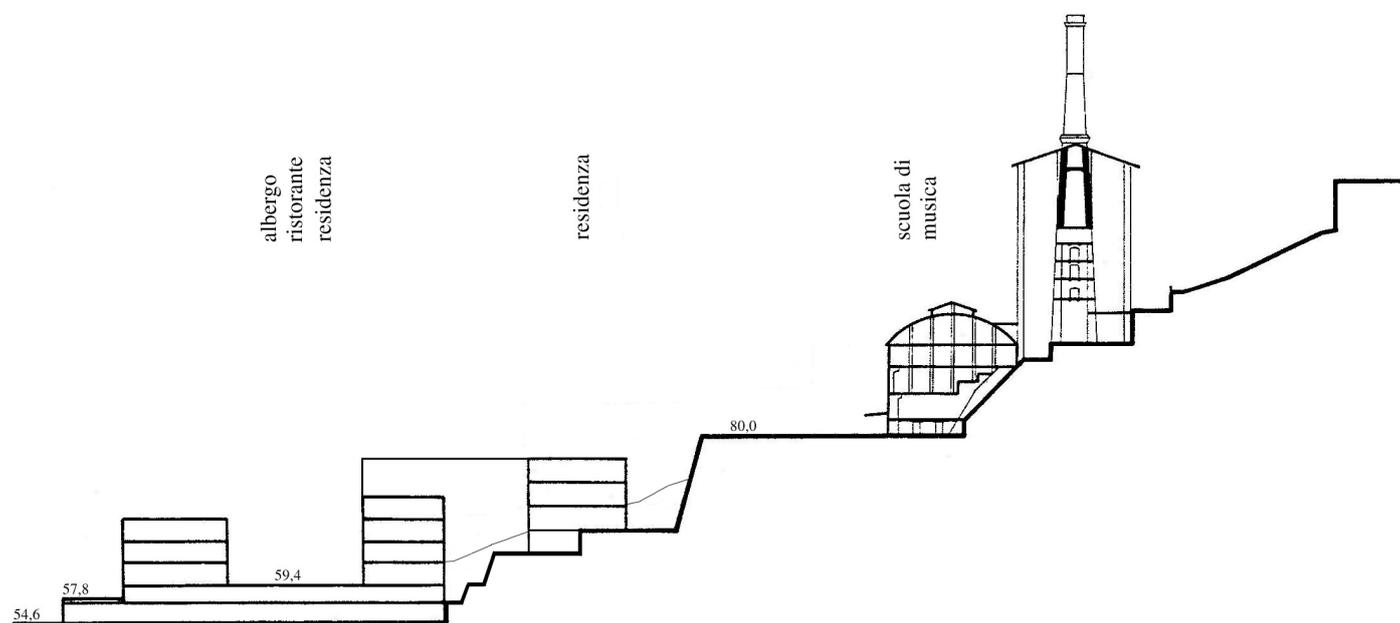


2. sezione aa

1.

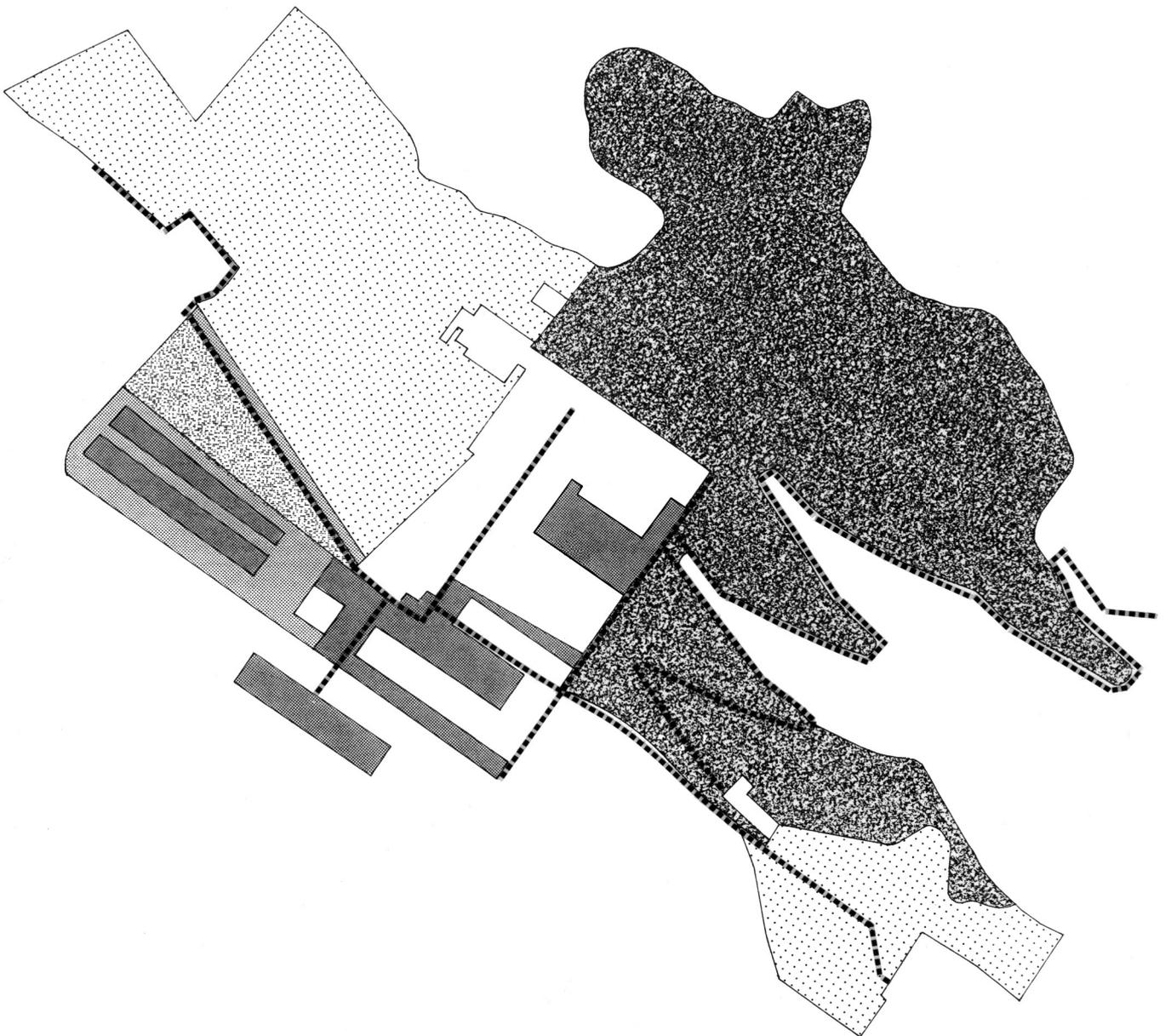


2.



Cementizia: schema degli spazi aperti

-  parco-bosco
-  parco olivetato
-  area semi-permeabile
-  area pavimentata
-  percorsi principali
-  giardino



0 50 100

Regolamento urbanistico Art.107 - **Schema direttore S.D. 11** *Declassata*

Lo schema direttore prevede il ridisegno della sezione stradale con la realizzazione di controviai e rotonde e sistemazione degli spazi aperti che affacciano sulla declassata; in alcuni tratti è previsto il trattamento con barriere vegetali.

Da ovest a est:

- realizzazione di un complesso edilizio costituito da un centro commerciale e da una multisala (PN 11.4);
- ridisegno delle aree scoperte del Campus scolastico (realizzazione di una strada interna e collegamento al controviale);
- sostituzione di un edificio industriale con residenza, giardini, piazze, percorsi verso il Villaggio e le aree residenziali adiacenti;
- ristrutturazione di edifici per attività terziarie e servizi (P.N. 11.1);
- realizzazione di un parco urbano il margine est del quale è definito da un intervento di nuova edificazione residenziale;
- realizzazione di un parcheggio a servizio della zona produttiva (via Mantova/via Osoppo);
- riconfigurazione dell'assetto urbanistico del viale Leonardo da Vinci - *Declassata* e riqualificazione urbanistico-edilizia di alcune aree prospicienti l'asse viario (PN11.2)
- recupero degli edifici della ex Banci con destinazione a terziario e spazi collettivi (PN11.3).

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 2.000.300

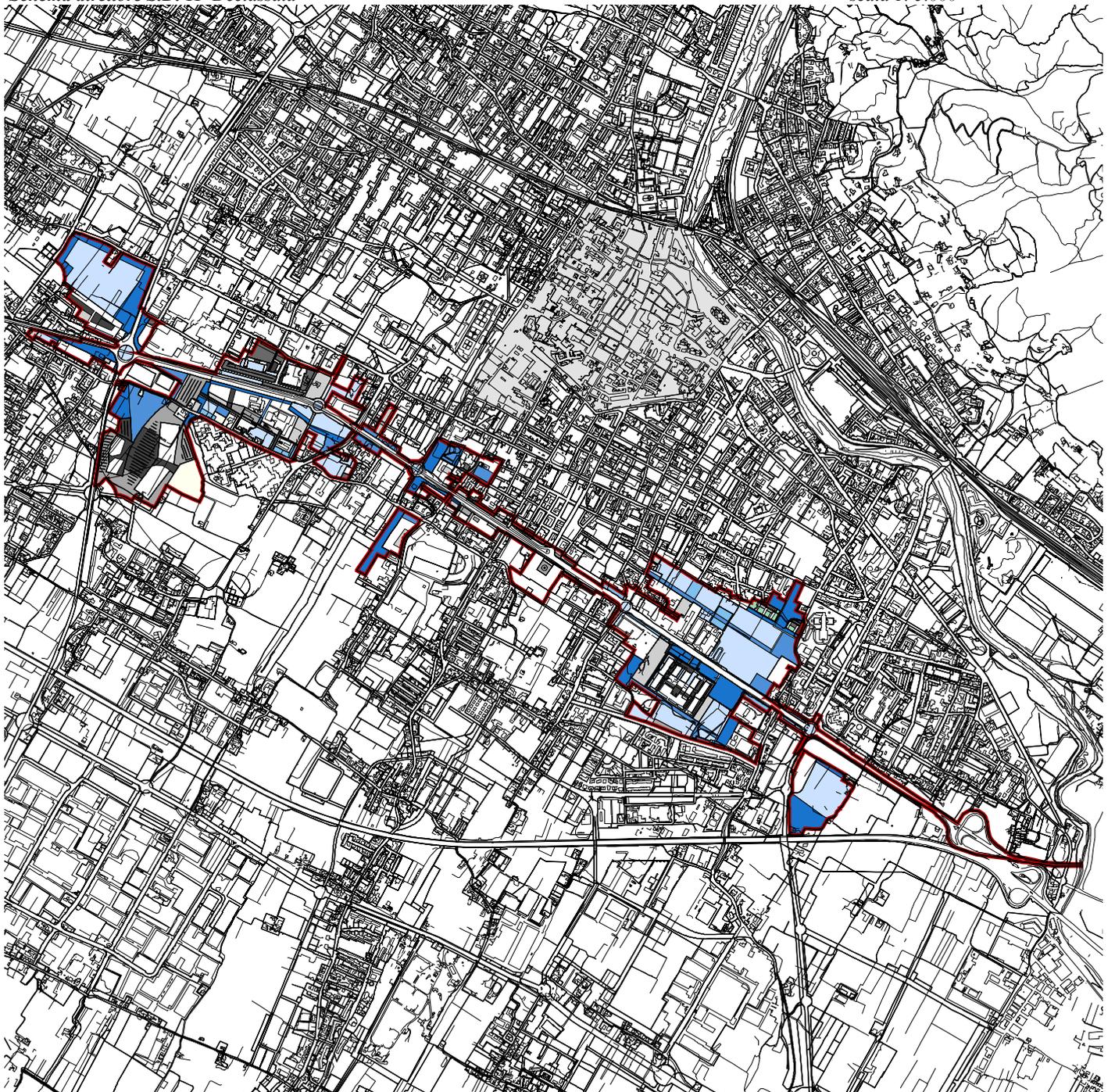
Servizi e spazi d'uso pubblico	AREA (min)
aree verdi	mq 525.540
parcheggi a raso	mq 139.250
aree pavimentate	mq 75.000

La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune, interventi diretti convenzionati con privati
Piani di lottizzazione e piani di recupero convenzionati con privati
Piano attuativo convenzionato con privati
Piano attuativo di iniziativa pubblica

Schema direttore S.D. II Declassata

scala 1: 5.000



Regolamento urbanistico Art.108 - **Progetto norma 11.1** Centro direzionale di via Roubaix

Il progetto prevede recupero, ampliamento e nuova edificazione a terziario; realizzazione di un parco urbano e sistemazione degli spazi aperti a parcheggio e a verde nella fascia compresa tra la Declassata e la via Galcianese con la ridefinizione di alcuni tracciati viari

UMI 1

Ristrutturazione delle torri per uffici esistenti e sistemazione degli spazi aperti con destinazione direzionale e commerciale per mezzo di intervento diretto.

UMI 2

Ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente (con percorso interno passante) con destinazione a terziario e servizi; realizzazione di un parco urbano e di aree a parcheggio e verde. La realizzazione avverrà tramite intervento diretto convenzionato per la creazione del parco.

	Sup.Terr.	ne T	ri T	V tot	Parch.	Verde
	mq	mc	mc	mc	mc	mq
UMI 1	51.008	0	64.911	64.911	25.672	10.955
UMI 2	60.020	23.000	46.195	69.195	19.160	16.086
totale	111.028	23.000	111.106	134.106	44.832	27.041

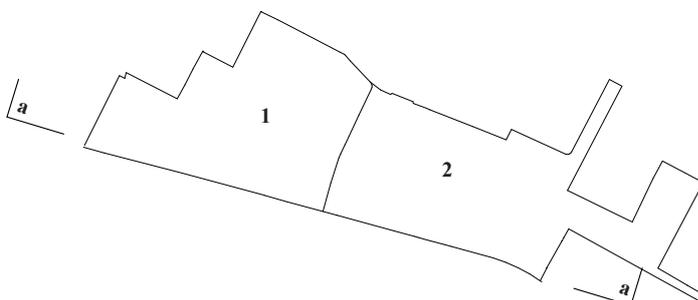
La realizzazione del progetto norma

Intervento diretto privato

Intervento convenzionato con privati

UMI 1

UMI 2



Regolamento urbanistico Art.109 - Progetto norma 11.2 Declassata

Il Progetto Norma 11.2 Declassata riconfigura l'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci (Declassata) e la riqualifica alcune aree intorno al viale. I diritti edificatori oggetto della presente norma sono attribuiti ai suoli ai sensi della perequazione urbanistica, delle premialità e delle compensazioni di cui all'art. 15.

Le quantità edificatorie attribuite alle UMI o ai comparti sono riportate nelle schede che seguono.

L'attuazione del Progetto Norma 11.2 per gli aspetti legati alla disciplina perequativa è integrata, come dispone l'art. 5, comma 2 delle NTA della variante al Piano Strutturale, con l'area posta in via Piero della Francesca, nelle vicinanze del tribunale e destinata a funzioni di Edilizia Residenziale Sociale da attuarsi come indicato nella scheda "Area tribunale" che segue.

All'interno del Progetto Norma si individuano tre punti nodali lungo l'asse viario, i Nodi 1, 2, 3 della Variante, e l'area occupata dall'infrastruttura che li collega.

NODO 1

Il Progetto Norma investe sia un'ampia area libera compresa fra il quartiere Zarini e la Declassata, attualmente in stato di avanzato degrado determinato dall'abbandono dell'area e soprattutto dalla disordinata situazione dei margini dell'edificato che su di essa affacciano, che alcune aree a sud della Declassata attorno ai complessi industriali Bigagli (ancora in parte utilizzato) e al fabbricato commerciale dismesso di Pratiilia.

Per quanto riguarda le aree a nord, obiettivo del Progetto Norma è la riqualificazione complessiva dell'area in previsione del ruolo di luogo centrale che la Declassata verrà ad assumere, trasformando l'area libera in un parco urbano e ridefinendone i suoi margini con interventi sulle parti maggiormente degradate.

Le trasformazioni dovranno preservare gli elementi vegetazionali di valore censiti dal PTC.

Le aree produttive a nord della Declassata sono incluse nel processo di trasformazione che caratterizza il rinnovamento urbano dell'ambito.

Riguardo all'area di Pratiilia: il rinnovo urbanistico del complesso per attività commerciali e direzionali sarà attuato attraverso una complessiva trasformazione architettonica.

Aree a sud est dell'incrocio tra la Declassata e Via Berlinguer: la connessione del sistema ambientale potrà essere interessata da infrastrutture di servizio connesse al trasporto pubblico e svolgerà una funzione integrativa delle attività espositive dell'area (Museo d'arte contemporanea e Centro polivalente) e per altre manifestazioni all'aperto. Un edificio per attività direzionali e di servizio segnerà l'ingresso della città e dovrà dialogare con il Museo collocato sul lato opposto.

Si prevede inoltre l'interramento di Viale Leonardo da Vinci lungo il tratto tra via C.Marx e via P. Nenni, la realizzazione di un parco lineare e di complanari di superficie.

NODO 2

Le aree sono complessivamente interessate da interventi di trasformazione per nuove funzioni residenziali, terziarie e di servizio, che dovranno confermare la connessione territoriale del sistema ambientale, seppur ridotta nelle dimensioni. Dovrà essere realizzato il Centro civico nell'area ex Ambrosiana con una compensazione residenziale e terziaria.

NODO 3

Si prevede la realizzazione delle connessioni territoriali del sistema ambientale a cavaliere della Declassata, con la realizzazione di un grande parco urbano a nord. Sono previste utilizzazioni residenziali delle aree comunali a completamento delle formazioni lineari dei borghi e per compensazione delle proprietà espropriate.

Criteri e modalità di attuazione

I diritti edificatori sono attribuiti ai suoli delle UMI o dei comparti edificatori attraverso la perequazione urbanistica, e quindi attraverso la classificazione dei suoli e l'assegnazione di indici territoriali di edificabilità secondo i seguenti criteri:

I) suoli urbanizzati già edificati: 0,35 mq SIp / mq St;

II) suoli di proprietà comunale: 0,30 mq SIp / mq St;

III) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,20 mq SIp / mq St;

IV) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,15 mq Slp / mq St;

V) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,10 mq Slp / mq St;

VI) suoli interclusi non edificati assoggettati a vincolo di inedificabilità assoluta in misura superiore ad un terzo della loro estensione: 0,10 mq Slp / mq St;

Per quanto riguarda la categoria I "suoli urbanizzati già edificati" l'indice territoriale di edificabilità di 0,35 si riferisce a proprietà di estensione uguale o inferiore a 5.000 mq, cioè a superfici da intendersi quali fondiari. Nel caso di estensioni superiori esso è ridotto attraverso la sua moltiplicazione per fattori riduttivi graduati in relazione ai seguenti scaglioni: estensione territoriale superiore a 5.000 mq ed uguale o inferiore a 10.000 mq: 0,65; estensione territoriale superiore a 10.000 mq ed uguale o inferiore a 20.000 mq: 0,60; estensione territoriale superiore a 20.000: 0,55.

Nell'ambito del Progetto Norma 11.2 Declassata, in considerazione delle complessive caratteristiche urbanistiche dei suoli e dell'unitarietà del progetto di riqualificazione, non si applica la norma di cui all'art. 29 bis, comma 4 delle presenti norme.

Alle aree con fabbricati degradati o incongrui, da demolire e ricostruire, anch'esse comprese nelle UMI o nei comparti edificatori, i diritti edificatori attribuiti tengono conto della precedente edificazione. Essi sono quantificati in ragione della Slp esistente, della destinazione e dello stato di conservazione dei fabbricati. La capacità edificatoria così calcolata, quando superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici territoriali, è assunta nel Progetto Norma in termini complessivi per l'insieme delle aree comprese nel comparto.

La capacità edificatoria delle aree comprese nei comparti edificatori è definita in termini complessivi nelle schede che seguono.

Quando i fabbricati esistenti sono occupati da attività, il trasferimento dell'attività in altra sede all'interno del Comune determina il riconoscimento di un incentivo, espresso in diritti edificatori aggiuntivi.

I diritti edificatori generati dalla perequazione sono espressi in unità di Slp residenziale.

Opere ed attrezzature d'interesse pubblico nel Progetto Norma 11.2 Declassata

In occasione della attuazione delle Umi che formano il Progetto Norma 11.2 Declassata, le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a:

a) realizzare a scomputo le opere di urbanizzazione primaria previste dai piani attuativi ovvero corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria;

b) corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria;

c) cedere gratuitamente al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria insieme a quelle necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici;

d) corrispondere al Comune il contributo sul costo di costruzione;

e) nell'impossibilità di cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione relativa alla mancata cessione.

In occasione degli interventi per i quali è richiesto il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire convenzionato, le proprietà o i soggetti attuatori sono inoltre tenuti a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere pubbliche di infrastrutturazione generale la cui realizzazione è indispensabile per assicurare la sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti nei singoli comparti, ed a concorrere alle spese della loro realizzazione attraverso la corresponsione di un "contributo di sostenibilità". Tale contributo sarà commisurato alla quota di incidenza della Slp assegnata a ciascun comparto rispetto alla spesa complessiva prevista.

Le opere pubbliche di infrastrutturazione generale da realizzare sono:

- il parco delle Fonti;

- il parco di Via del Porcile;

- l'interramento di Viale Leonardo da Vinci lungo il tratto tra via C.Marx e via P. Nenni, la realizzazione di un parco lineare e di complanari di superficie.;

- le complanari di Viale Leonardo da Vinci;

- il parco di Capezzana/Galciana

Il “contributo di sostenibilità” comprende gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Saranno invece autonomamente assolti gli obblighi inerenti la corresponsione del contributo sul costo di costruzione e della monetizzazione per mancata cessione di aree a standard.

L'importo del “contributo di sostenibilità” è deliberato dal Consiglio Comunale ed è aggiornato annualmente dalla Giunta Municipale utilizzando gli indici Istat di variazione dei costi di costruzione. Esso è corrisposto in rate dal momento della sottoscrizione della convenzione relativa al Piano attuativo e/o al Permesso di Costruire.

Condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica

1. Le carte della pericolosità geomorfologica (Tav.FI 06), della pericolosità idraulica (Tav.FI 07) e della pericolosità sismica (Tav.FI 08) della “Variante al Piano Strutturale relativa all’assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci per la localizzazione del polo espositivo” costituiscono il riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi previsti all’interno del Progetto Norma 11.2 Declassata. Tali elaborati cartografici individuano le problematiche fisiche del territorio rispetto alle quali ciascuna nuova realizzazione dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo.

2. Ai sensi del DPGR.n.26/R del 27 aprile 2007 che sostituisce la Del.C.R.n.94/85, le carte della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica (Tav. D1, D2, D3), individuano la fattibilità degli interventi secondo quattro categorie cui corrispondono diverse condizioni di attuazione in merito alle eventuali indagini di approfondimento da effettuare a livello di piano attuativo e/o di intervento diretto, ed alla eventuale necessità di realizzazione di opere di mitigazione del rischio:

- Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all’attività edilizia.

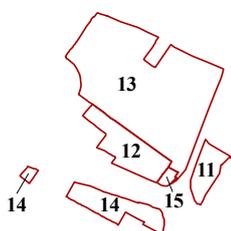
- Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all’attività edilizia.

- Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

- Fattibilità limitata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

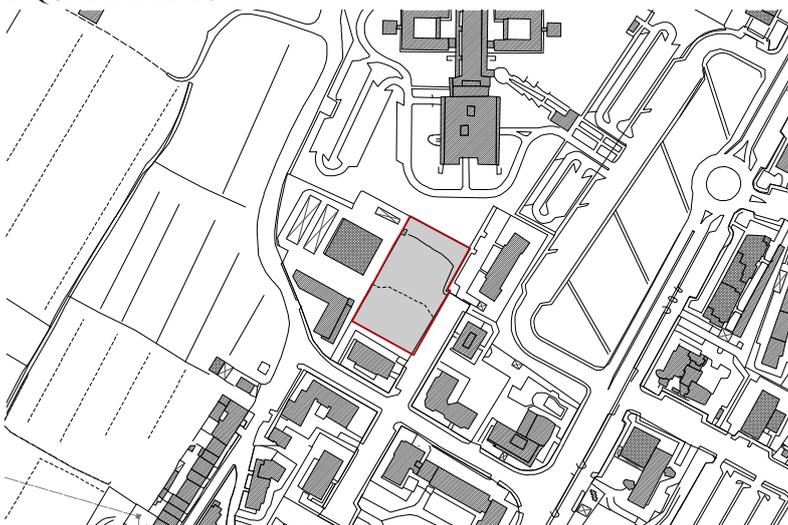
3. Ai fini della individuazione delle condizioni di attuazione di tutti gli interventi previsti dal Progetto Norma, sono state redatte 28 schede di fattibilità relative a ciascun comparto in cui è articolato il Progetto Norma. Tali schede, allegata alle seguenti norme, contengono specifiche indicazioni progettuali per il superamento delle problematiche individuate, in conformità a quanto indicato nell’art.121 delle n.t.a. del R.U. vigente.

Individuazione delle UMI e dimensionamento



UMI	Comparto	Sup. territoriale	residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 1	Via del Porcile	94.059	0	0	0	20.375	0	0	20.375
	Bigagli Fonderia	10.562	0	0	0	0	0	0	6.000
	Bigagli	18.982	4.300	0	1.900	0	8.000	0	14.200
	Parco delle Fonti	206.184	20.620	0	0	0	0	0	20.620
	Ex Saima_Avandero	6.177	0	0	780	2.950	0	0	3.730
	Parco Ovest	9.365	3.300	0	0	0	0	0	3.300
	Parco Ovest - II	7.017	4.500	0	0	0	0	0	4.500
	LDS	20.974	8.900	0	0	4.900	0	0	13.800
Via Stefano Vai	8.219	2.000	0	0	4.500	0	0	6.500	
UMI 2	Pratilia	30.566	0	0	14.500	9.000	0	0	23.500
UMI 3	Area Via Valentini	1.347	1.000	0	0	1.000	0	0	2.000
UMI 4	Overfil	8.063	0	0	4.600	0	0	0	4.600
UMI 5	Nenni sud - Cipriani	11.323	4.980	0	0	0	0	0	4.980
	Nenni sud - Purgatorio	2.333	1.270						1.270
UMI 6	Salvi Cristiani - Ippodromo	36.865	10.450	10.780	0	0	0	0	21.230
UMI 7	Rif. Funghi	1.627	1.100	0	0	0	0	0	1.100
UMI 8	Salvi Cristiani - Soccorso 1	22.210	7.360	0	0	1.585	0	0	8.945
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	4.885	2.460	0	0	0	0	0	2.460
UMI 9	Scuole	16.763	0	0	0	0	0	0	0
UMI 10	Ex Ambrosiana	11.547	4.550	0	0	0	0	0	4.550
UMI 11	Capezzana - Via dei Palli	13.615	0	0	0	4.100	0	5.000	9.100
UMI 12	Salvi Cristiani - Capezzana	28.463	12.700	3.200	0	0	0	0	15.900
UMI 13	Capezzana - Via Galcianese	143.367	0	0	0	0	0	0	0
UMI 14	Capezzana - Via Reggiana	23.830	2.800	0	0	0	2.500	0	5.300
UMI 15	Salvi Cristiani - Capezzana 2	2.395	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		740.738	92.290	13.980	21.780	48.410	10.500	5.000	197.960

SCHEDA Area tribunale
INQUADRAMENTO



Area tribunale
 Servizi: edilizia residenziale sociale

DESCRIZIONE

E' un'area ineditata posta a nord del Viale Leonardo da Vinci nelle vicinanze del Tribunale, a cui si accede da Via Piero della Francesca.

FINALITA'

Si prevede la destinazione a servizi, e in specifico si ritiene l'area adatta per la realizzazione di edilizia residenziale sociale. Tra gli obiettivi che il Comune di Prato intende raggiungere con l'applicazione della perequazione urbanistica vi è la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, quantificata in misura non inferiore al 10% della Slp destinata a residenza prevista dal Progetto Norma 11.2 ed eccedente rispetto ad essa (vedi art.5 comma 2 delle Norme Tecniche del Piano Strutturale). Quest'area si prevede possa ospitare circa 6.000 mq dell'edilizia sociale prevista per tutto il Progetto Norma 11.2.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale è di 4.336 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nell'area del tribunale prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp edilizia residenziale sociale 6.000 mq

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:
- altezze massime ammissibili fino a 21 metri;
 - per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
 - per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
 - dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti all'area sono:

Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
	mq	mq	mq
Area tribunale	867	0	867

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

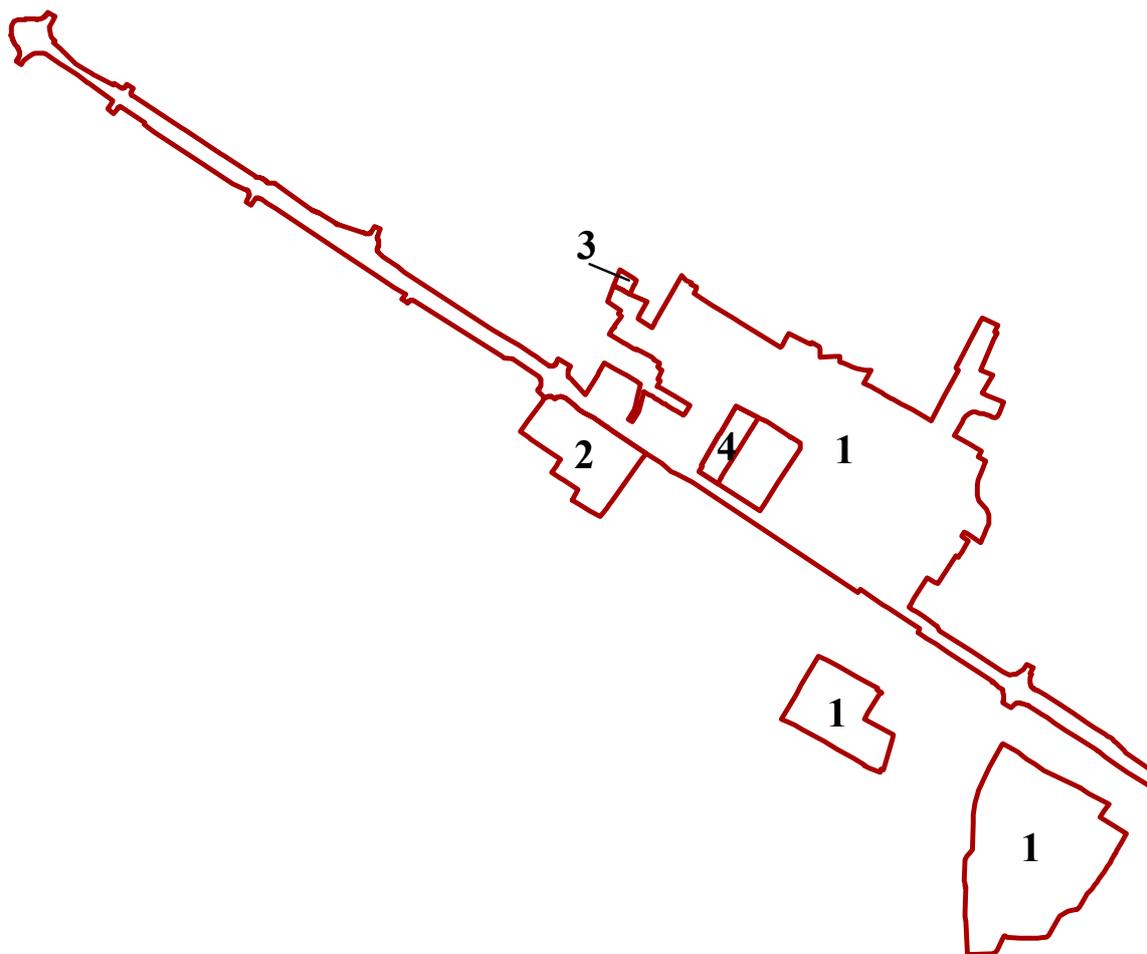
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Nell'area del tribunale si prevede il trasferimento di circa 900 mq mediante alienazione o loro utilizzo su aree cedute gratuitamente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

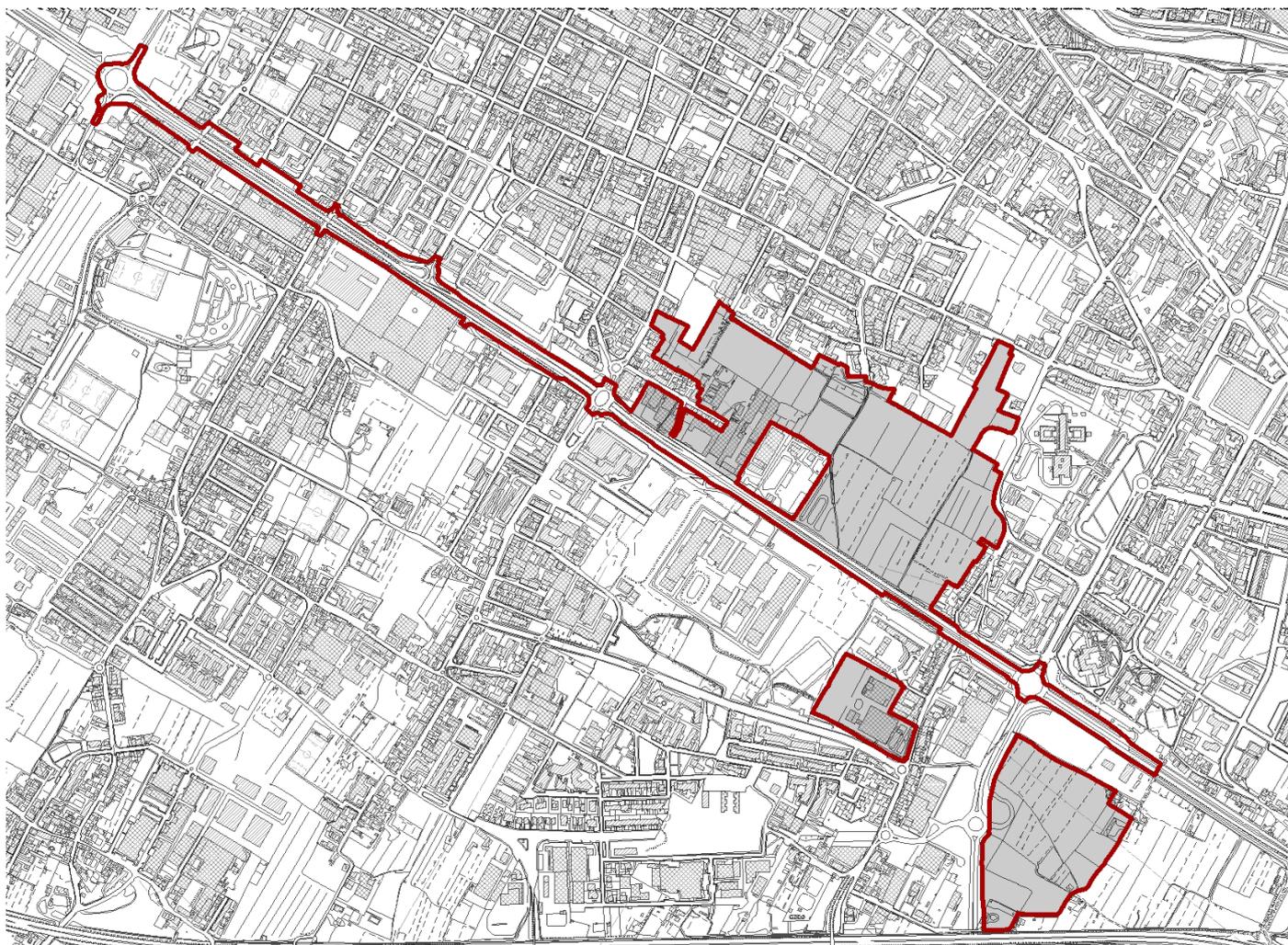
Gli interventi previsti nella Umi possono essere attuati tramite Piano attuativo.

NODO 1
INDIVIDUAZIONE DELLE UMI E DIMENSIONAMENTO



UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento						
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 1	Via del Porcile	94.059	0	0	0	20.375	0	0	20.375
	Bigagli Fonderia	10.562	0	0	0	0	0	0	6.000
	Bigagli	18.982	4.300	0	1.900	0	8.000	0	14.200
	Parco delle Fonti	206.184	20.620	0	0	0	0	0	20.620
	Ex Saima_Avandero	6.177	0	0	780	2.950	0	0	3.730
	Parco Ovest	9.365	3.300	0	0	0	0	0	3.300
	Parco Ovest - II	7.017	4.500	0	0	0	0	0	4.500
	LDS	20.974	8.900	0	0	4.900	0	0	13.800
	Via Stefano Vai	8.219	2.000	0	0	4.500	0	0	6.500
TOTALE UMI 1	381.539	43.620	0	2.680	32.725	8.000	0	93.025	
UMI 2	Pratilia	30.566	0	0	14.500	9.000	0	0	23.500
UMI 3	Area Via Valentini	1.347	1.000	0	0	1.000	0	0	2.000
UMI 4	Overfil	8.063	0	0	4.600	0	0	0	4.600
TOTALE		421.515	44.620	0	21.780	42.725	8.000	0	123.125

SCHEDA UMI 1 INQUADRAMENTO



Umi 1

strutture turistico-ricettive,
insediamenti residenziali,
insediamenti direzionali,
parco e attrezzature pubbliche.

DESCRIZIONE

L'area comprende vaste porzioni urbane a nord e a sud del viale Leonardo da Vinci, delimitate ad est da via delle Viottole e ad ovest da via Valentini e via Fiorentina.

L'area a nord della declassata è una vasta area in parte agricola, circondata da insediamenti residenziali piuttosto densi e in parte occupata da insediamenti artigianali e produttivi anche di notevoli dimensioni e tutt'oggi in attività.

Il fronte su via delle Fonti si collega visivamente tramite via Piero della Francesca al Viale della Repubblica, uno degli assi direzionali principali della città. Dalla parte opposta l'area si affaccia su via Valentini, altro asse direzionale pratese, e si proietta visivamente verso il quartiere del Soccorso.

La porzione a sud della Declassata l'insediamento produttivo dismesso della fabbrica Bigagli e della ex fonderia e una vasta area agricola delimitata a ovest da Via Enrico Berlinguer e a est da via delle Viottole. Nella parte più a sud arriva a toccare il tracciato dell'autostrada A11 dal quale è delimitata per un tratto relativamente breve, mentre nella parte a nord confina con il nuovo parcheggio scambiatore realizzato in prossimità della rotonda della Questura.

FINALITA'

Si prevede la seguente infrastrutturazione generale:

- l'interramento di Viale Leonardo da Vinci lungo il tratto tra via C.Marx e via P. Nenni, la realizzazione di un parco lineare e di complanari di superficie;

Per la porzione a nord della Declassata si prevede:

- la realizzazione di un parco urbano attrezzato con integrazioni residenziali in prossimità di Via delle Fonti e di via L.Tenco;
- demolizione degli attuali edifici produttivi e realizzazione di nuovi insediamenti a carattere direzionale, commerciale e residenziale da porsi in diretto rapporto visivo con il Viale Leonardo da Vinci e tali da configurarsi come "testata" per la vicina Via Valentini già asse del terziario pratese;

Per la porzione a sud della Declassata si prevede:

- la trasformazione dell'area su cui insistono gli edifici industriali dismessi della fabbrica Bigagli in un insediamento residenziale commerciale e ricettivo. Il progetto deve prevedere la riqualificazione dell'area e la creazione di adeguati spazi pubblici di relazione come piazze, percorsi e aree verdi;
- il recupero dell'edificio dell'ex fonderia per usi espositivi e museali;

- le aree ad est del viale Enrico Berlinguer, appartenenti al sistema delle connessioni ambientali, saranno interessate da infrastrutture di servizio connesse al trasporto pubblico e svolgeranno una funzione integrativa rispetto alle attività espositive dell'area (Museo d'arte contemporanea e centro polivalente) e per altre manifestazioni all'aperto;

- verrà realizzato un edificio per attività direzionali e di servizio che segnerà l'ingresso della città e che dovrà dialogare con il Museo Pecci collocato sul lato opposto della Declassata. L'area sarà attraversata e servita dal nuovo sistema di trasporto pubblico in previsione.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 1 è di 381.539 mq ed è così ripartita:

UMI	Comparto	Sup. territoriale
		mq
UMI 1	Via del Porcile	94.059
	Bigagli Fonderia	10.562
	Bigagli	18.982
	Parco delle Fonti	206.184
	Ex Saima_Avandro	6.177
	Parco Ovest	9.365
	Parco Ovest - II	7.017
	LDS	20.974
	Via Stefano Vai	8.219
TOTALE UMI 1	381.539	

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 1 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp residenziale	43.620 mq
- Slp commerciale	2.680 mq
- Slp direzionale	32.725 mq
- Slp ricettivo	8.000 mq

UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE		
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
UMI 1	Via del Porcile	94.059	0	0	0	20.375	0	0	20.375	0	0
	Bigagli Fonderia	10.562	0	0	0	0	0	0	6.000	25.345	0
	Bigagli	18.982	4.300	0	1.900	0	8.000	0	14.200	0	41.094
	Parco delle Fonti	206.184	20.620	0	0	0	0	0	20.620	0	84
	Ex Saima_Avandro	6.177	0	0	780	2.950	0	0	3.730	0	9.779
	Parco Ovest	9.365	3.300	0	0	0	0	0	3.300	0	0
	Parco Ovest - II	7.017	4.500	0	0	0	0	0	4.500	0	5.899
	LDS	20.974	8.900	0	0	4.900	0	0	13.800	0	62.363
	Via Stefano Vai	8.219	2.000	0	0	4.500	0	0	6.500	0	32.845
TOTALE UMI 1	381.539	43.620	0	2.680	32.725	8.000	0	93.025	25.345	152.064	

Fino al 20% della Slp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 1 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 272.000 mq tra aree verdi e parcheggi.

All'interno dei singoli comparti le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Gli assetti insediativi nella Umi 1 di cui trattasi sono definiti da appositi piani attuativi nel rispetto delle indicazioni di cui alla presente scheda.

In particolare si dispone che:

- l'interramento dell'infrastruttura viaria (Declassata) lungo il tratto tra via C.Marx e via P. Nenni in modo da favorire l'attraversamento in direzione nord-sud.

- le integrazioni residenziali e terziarie che si prevedono in tutta l'area dovranno essere realizzate privilegiando tipologie edilizie finalizzate a ridurre al massimo il consumo di suolo, in coerenza e a completamento della trama dell'edificato esistente;

- per gli insediamenti che costituiranno il nuovo tessuto insediativo possono essere ammesse altezze fino a 60 m con la finalità di creare un landmark urbano fortemente caratterizzato;

- per gli interventi di completamento residenziali si ritengono ammissibili altezze massime coerenti con il tessuto insediativo esistente;

- il parco a nord della Declassata, dovendo costituire un collegamento verde in direzione est-ovest dovrà prevedere percorsi pedonali e ciclabili che effettuino tale connessione e adeguate attrezzature per la sosta e lo svago;

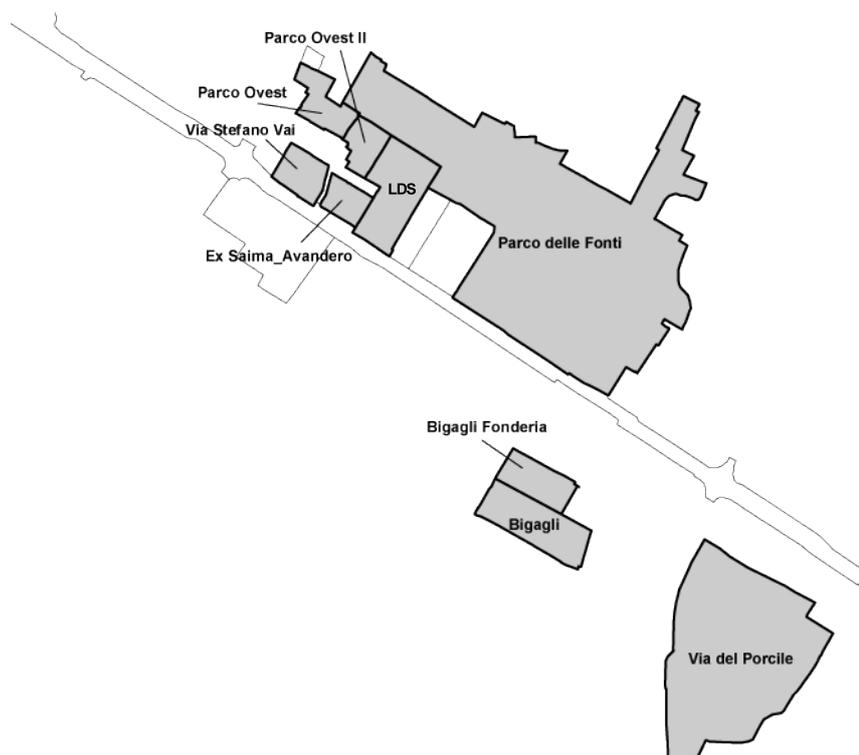
- il nuovo insediamento direzionale a sud del parcheggio scambiatore dovrà costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea l'ingresso della città (vista la vicinanza con il casello autostadale Prato Est) dovrà inoltre relazionarsi e dialogare con il Museo Pecci posto sul lato opposto della Declassata.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 1 vengono attribuiti seguendo la suddivisione per comparti:

UMI	Comparto	Slp residenziale	Incentivo al	Totale
		generata dalla	trasferimento	
		perequazione		
		mq	mq	mq
UMI 1	Via del Porcile	14.109	0	14.109
	Bigagli Fonderia	3.697	0	3.697
	Bigagli	6.644	0	6.644
	Parco delle Fonti	20.618	0	20.618
	Ex Saima_Avandero	2.173	217	2.391
	Parco Ovest	1.873	0	1.873
	Parco Ovest - II	2.456	126	2.581
	LDS	10.470	3.095	13.565
	Via Stefano Vai	5.255	1.971	7.226
TOTALE UMI 1		67.295	5.409	72.704



Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede:

- comparto **Parco Ovest**: ospitalità di 1.400 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli;
- comparto **Via Stefano Vai**: trasferimento di 2.000 mq mediante alienazione o loro utilizzo su aree avute gratuitamente in altro comparto.
- comparto **Bigagli**: ospitalità di 3.790 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli;

- comparto *Ex-Saima_Avandro*: ospitalità di 220 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli;

- comparto *Parco Ovest II*: ospitalità di 1.900 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli;

- comparto *LDS*: trasferimento di 1.240 mq mediante alienazione o loro utilizzo su aree avute gratuitamente in altro comparto.

La Umi 1 genera nel complesso: ospitalità di 6.476 mq e richiede il trasferimento di 3.245 mq.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nell'area di trasformazione si attueranno tramite Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata anche per singoli comparti.

**SCHEDA UMI 2
INQUADRAMENTO**



Umi 2

Insedimento commerciale,
insediamento direzionale.

DESCRIZIONE

La Umi 2 è posta immediatamente a sud rispetto al viale Leonardo da Vinci ed è delimitata ad ovest dalla via Fiorentina e a sud da via Beniamino Franklin. Sull'area è presente il complesso edilizio di Pratiia, il grande centro nato intorno agli anni '70 e caratterizzato dalla compresenza di diverse funzioni, commerciali, ricettive, ricreative, sportive. Attualmente tutta l'area è in stato di abbandono e di accentuato degrado.

FINALITA'

Per l'area di Pratiia è previsto il rinnovo urbanistico del complesso da destinarsi a nuove attività commerciali e direzionali da attuarsi mediante una complessiva trasformazione architettonica. E' prevista la completa demolizione del complesso esistente e la costruzione di una nuova struttura capace di dialogare con gli altri servizi ed attrezzature poste sulla Declassata e con i quartieri residenziali circostanti.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 2 è di 32.201 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 2 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp commerciale (grande distribuzione) 14.500 mq
- Slp direzionale 9.000 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale mq	commerciale mq	direzionale mq	ricettivo mq	espositivo mq	artigianale mq	totale mq		
UMI 2	Pratiia		14.500	9.000				23.500		73.563

All'interno della Umi 2 si richiede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 8.000 mq tra aree verdi e parcheggi. Secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico, le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici e a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento, relazionandosi con l'edificato esistente. L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- il tipo di intervento previsto per questa Umi è la ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante demolizione del complesso esistente e costruzione di nuovi edifici;
- la realizzazione di un centro commerciale di grande distribuzione sul sedime del vecchio parcheggio di Pratiilia. Si prevedono altezze massime ammissibili fino a 18 metri;
- la realizzazione di un secondo edificio con funzioni di tipo terziario direzionale che andrà a sostituirsi al vecchio centro commerciale ma in posizione molto arretrata per permettere di liberare quasi completamente l'angolo in prossimità della rotonda sul Viale Leonardo da Vinci. Per tale edificio si considerano ammissibili altezze fino a 60 m.
- i parcheggi privati sono previsti nell'interrato e verranno definite in fase di piano attuativo idonee soluzioni per la relativa viabilità di accesso;
- saranno previsti adeguati spazi pubblici quali piazze ed aree verdi;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 2 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 2	Pratiilia	16.811	0	16.811

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di circa 1.100 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo.

**SCHEDA UMI 3
INQUADRAMENTO**



Umi 3
Insediamento residenziale e terziario.

DESCRIZIONE

La Umi 3 è un'area posta a nord del Viale Leonardo da Vinci attualmente occupata da un edificio commerciale al piano terra e residenziale al piano superiore e da un piccolo edificio artigianale nella porzione tergale del lotto. L'area si affaccia su via Valentini in prossimità di uno degli ingressi al Parco delle Fonti.

FINALITA'

Per la Umi 3 è prevista la trasformazione degli attuali edifici in un complesso residenziale con piano terra commerciale, e direzionale. La finalità che deve essere maggiormente perseguita nell'effettuare l'intervento di trasformazione è quella di creare un insieme architettonico capace di valorizzare qualitativamente il contesto urbano in cui è inserito, costituendo un adeguato accesso al parco urbano delle Fonti .

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 3 è di 1.347 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Nella Umi 3 si prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp residenziale 1.000 mq
- Slp direzionale 1.000 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento						Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 3	Area Via Valentini	1.000	0	1.000	0	0	2.000	0	6.000

Fino al 20% della Slp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 3 si richiede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici pari a 700 mq preferibilmente a parcheggio. I soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Per la realizzazione dell'intervento previsto nella Umi 3 si prevedono le seguenti prescrizioni:

- il complesso edilizio dovrà garantire una adeguata qualità architettonica essendo in corrispondenza dell'accesso al Parco delle Fonti.
- per l'insediamento residenziale e direzionale previsto si ammettono altezze fino a 21 metri o comunque altezze coerenti con l'edificato circostante e rapporto di copertura pari al 25%.
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 3 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 3	Area Via Valentini	1.347	50	1.397

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di circa 300 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Si può attuare la trasformazione con intervento diretto convenzionato.

**SCHEDA UMI 4
INQUADRAMENTO**



Umi 4
Cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale

DESCRIZIONE

La Umi 4 è un'area posta a nord del Viale Leonardo da Vinci occupata da un edificio artigianale con un fronte commerciale che si affaccia sulla Declassata.

FINALITA'

Per la Umi 4 è previsto il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale (Tc) all'interno del sistema di appartenenza P2.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 4 è di 8.063 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'intervento previsto nella Umi 4 prevede le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp commerciale 4.600 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	espositivo	artigianale	totale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 4	Overfil		4.600					4.600	4.600	0

I soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

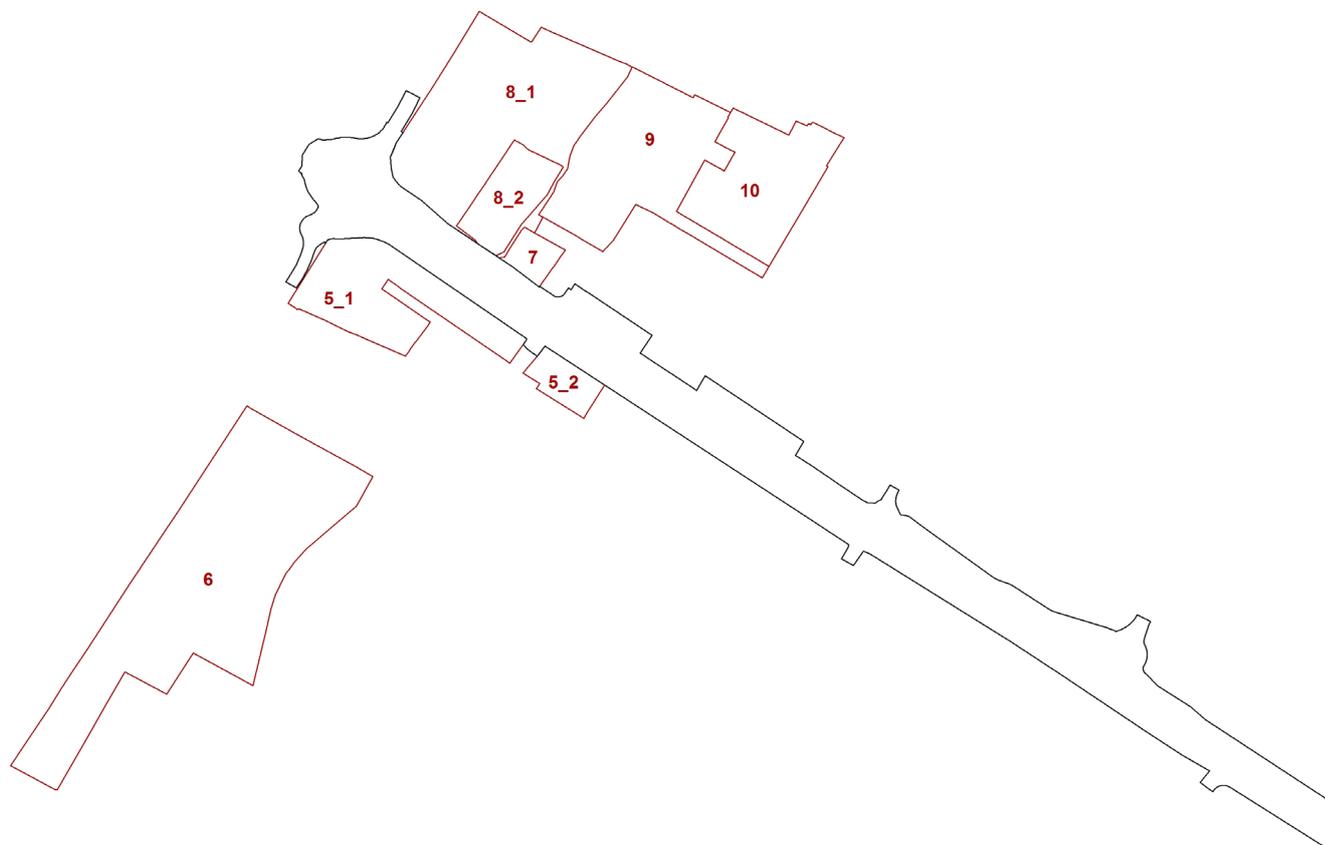
I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 4 sono:

UMI	Comparto	SIp artigianale esistente	SIp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
UMI 4	Overfil	4.600	3.220	0	3.220

MODALITA' DI ATTUAZIONE

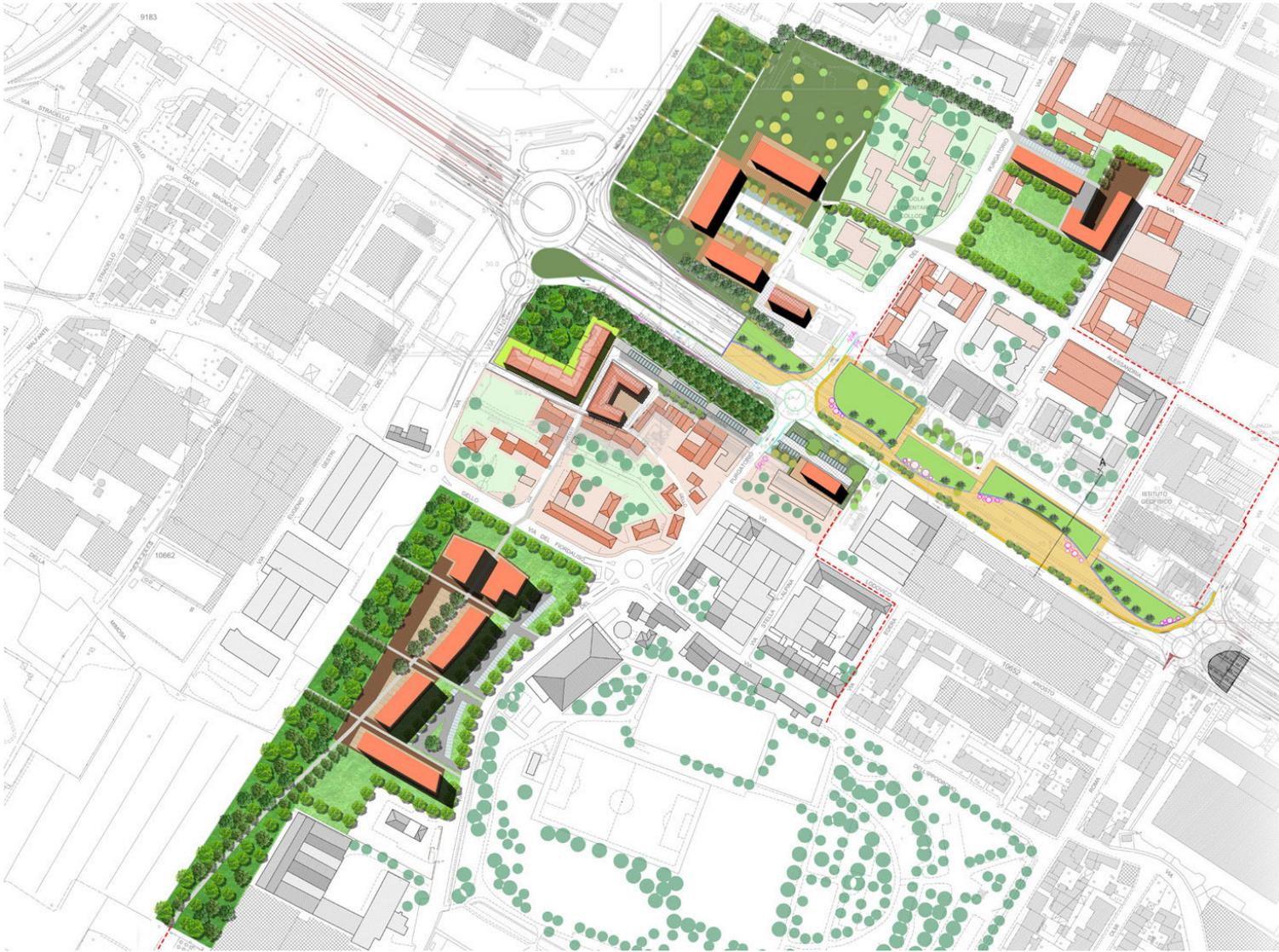
Si può attuare la trasformazione con intervento diretto convenzionato.

NODO 2
INDIVIDUAZIONE DELLE UMI E DIMENSIONAMENTO

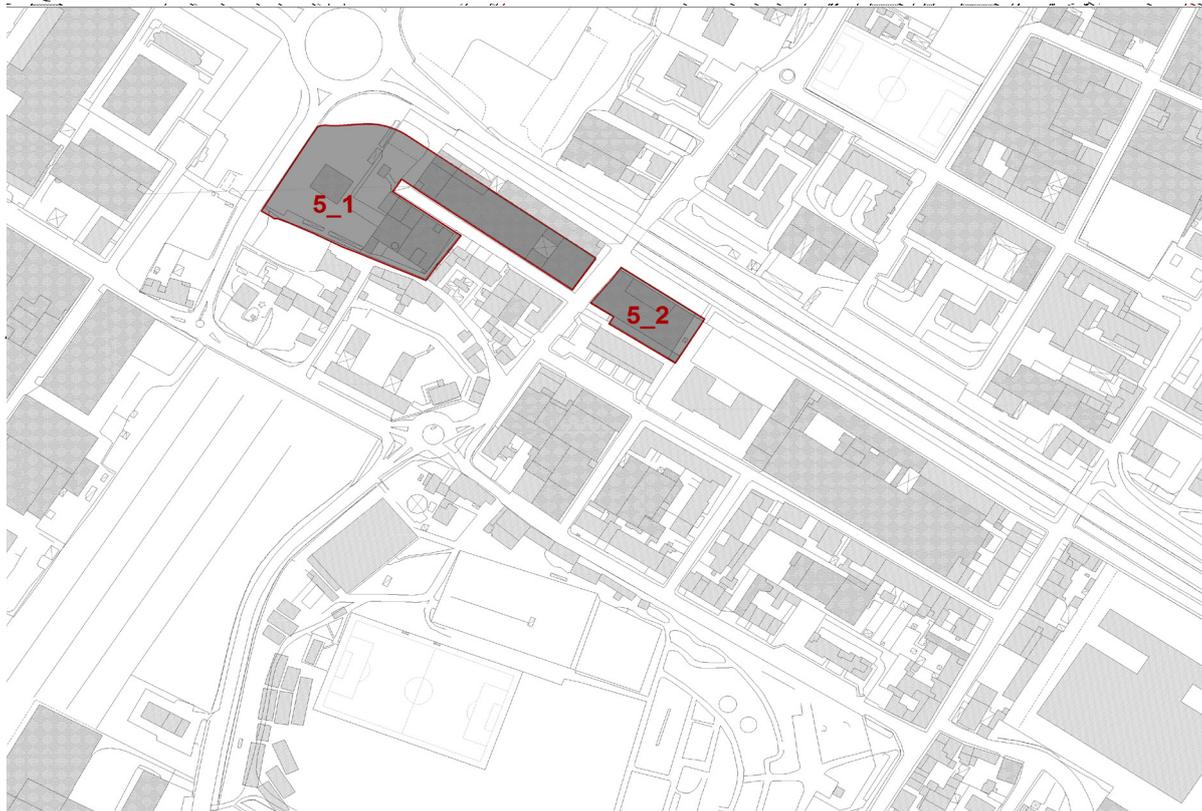


UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento						
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 5	Nenni sud - Cipriani	11.323	4.980	0	0	0	0	0	4.980
	Nenni sud - Purgatorio	2.333	1.270						1.270
UMI 6	Salvi Cristiani - Ippodromo	36.865	10.450	10.780	0	0	0	0	21.230
UMI 7	Rif. Funghi	1.627	1.100	0	0	0	0	0	1.100
UMI 8	Salvi Cristiani - Soccorso 1	22.210	7.360	0	0	1.585	0	0	8.945
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	4.885	2.460	0	0	0	0	0	2.460
UMI 9	Scuole	16.763	0	0	0	0	0	0	0
UMI 10	Ex Ambrosiana	11.547	4.550	0	0	0	0	0	4.550
TOTALE		107.553	32.170	10.780	0	1.585	0	0	44.535

NODO 2
SCHEMA PLANIMETRICO DI RIFERIMENTO



**SCHEDA UMI 5
INQUADRAMENTO**



Umi 5
Insediamento residenziale

DESCRIZIONE

La Umi 5 è un'area abbastanza ristretta, posta immediatamente a sud del Viale Leonardo da Vinci e delimitata ad ovest dal Viale Pietro Nenni. E' attraversata da Via del Purgatorio e vi si accede direttamente da Via Mario Cipriani. Sull'area insistono diversi edifici a destinazione produttiva in buono stato di conservazione e attualmente occupati. L'area è molto densa sia per le grandi volumetrie dei fabbricati artigianali sia per la vicinanza della Declassata che in quel punto sovrappassa la viabilità urbana ponendosi all'altezza della copertura degli edifici stessi.

FINALITA'

Per la Umi 5 l'intervento persegue le seguenti finalità:

- demolizione degli edifici produttivi e realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che riesca ad inserirsi nel contesto urbano di riferimento dando una nuova identità all'area stessa.
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell'area
- dovrà essere posta particolare cura al il mantenimento dei corridoi verdi di collegamento nord-sud

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 5 è di 13.656 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 5 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp residenziale 6.250 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 5	Nenni sud - Cipriani	4.980	0	0	0	0	0	4.980		
	Nenni sud - Purgatorio	1.270	0	0	0	0	0	1.270	0	53.226
TOTALE		6.250	0	0	0	0	0	6.250		

Fino al 20% di SIp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 5 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 4.900 mq nella UMI 5.1 e 1.200 mq nella UMI 5.2 tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garanti-

scano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- che il nuovo insediamento costituisca un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;
- altezze massime ammissibili fino a 12 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 5 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		(mq)	(mq)	(mq)
UMI 5	Nenni sud - Cipriani	7.368	2.745	10.113,00
	Nenni sud - Purgatorio	1.270	0	1.270,00
	TOTALE	8.638,00	2.745,00	11.383,00

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Per la Umi 5.1 si prevede il trasferimento di 5.133 mq mediante alienazione o loro utilizzo su aree avute gratuitamente in altro comparto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

**SCHEDA UMI 6
INQUADRAMENTO**



Umi 6
Insediamenti residenziali
e edilizia sociale

DESCRIZIONE

La Umi 6 è una vasta area libera posta a sud del Viale Leonardo da Vinci e delimitata ad est dalla via del Purgatorio, a nord da via di Gello e a sud da aree edificate di proprietà privata. L'area, completamente di proprietà comunale, si presenta oggi come un'area agricola residuale.

FINALITA'

Per la Umi 6 l'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell'area stessa
- mantenimento dei corridoi verdi di collegamento nord-sud per i quali dovrà essere posta particolare attenzione
- tra gli obiettivi che il Comune di Prato intende raggiungere con l'applicazione della perequazione urbanistica vi è la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, quantificata in misura non inferiore al 10% della Slp destinata a residenza prevista dal Progetto Norma 11.2 ed eccedente rispetto ad essa (vedi art.5 comma 2 delle Norme Tecniche del Piano Strutturale). Quest'area si prevede possa ospitare circa 10.780 mq dell'edilizia sociale prevista per tutto il Progetto Norma 11.2.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 6 è di 36.865 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 6 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp residenziale 10.450 mq
- Slp edilizia residenziale sociale 10.780 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 6	Salvi Cristiani - Ippodromo	10.450	10.780	0	0	0	0	21.230	0	0

Per reali e giustificate esigenze di localizzazione e risparmio, fatti salvi l'impegno di ospitalità/trasferimento di diritti edificatori assegnati alla UMI, la quantità di housing sociale può essere adeguatamente aumentata mediante interventi organici da disciplinare anche preventivamente con piano attuativo.

Fino al 20% della Slp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 6 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 19.000 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- che il nuovo insediamento costituisca un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;
- la realizzazione di spazi pubblici adeguati e necessari all'area in funzione delle trasformazioni previste;
- la connessione territoriale del sistema ambientale, realizzando un'ampia fascia verde che corre lungo tutta l'area in senso nord-sud collegandosi con la vicina Umi 5 e con la Umi 8.
- altezze massime ammissibili fino a 30 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 6 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		mq	mq	mq
UMI 6	Salvi Cristiani - Ippodromo	11.060	0	11.060

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 5.700 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

**SCHEDA UMI 7
INQUADRAMENTO**



Umi 7
Insediamenti residenziali

DESCRIZIONE

La Umi 7 confina a nord-ovest con la Umi 8, ad est con aree edificate e a sud con la Declassata. L'area è totalmente occupata da un edificio a destinazione produttiva che si trova in uno stato conservativo discreto e risulta attualmente occupato.

FINALITA'

Per la Umi 7 l'intervento persegue le seguenti finalità:
- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell'area stessa

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 7 è di 1.628 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 7 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp residenziale 1.100 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento						Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 7	Rif. Funghi	1.100	0	0	0	0	1.100	0	10.041

Fino al 20% della SIp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 7 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 950 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale capace di porsi in relazione con l'edificato esistente, tenendo conto della tessitura territoriale e degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali;
- il complesso edilizio dovrà garantire una adeguata qualità architettonica utilizzando linguaggi di architettura contemporanea;
- altezze massime ammissibili fino a 9 metri;

- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 7 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione (a)	Incentivo al trasferimento (b)	Totale
		(mq)	(mq)	(mq)
UMI 7	Rif. Funghi	1.730,00	490,00	2.220,00

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

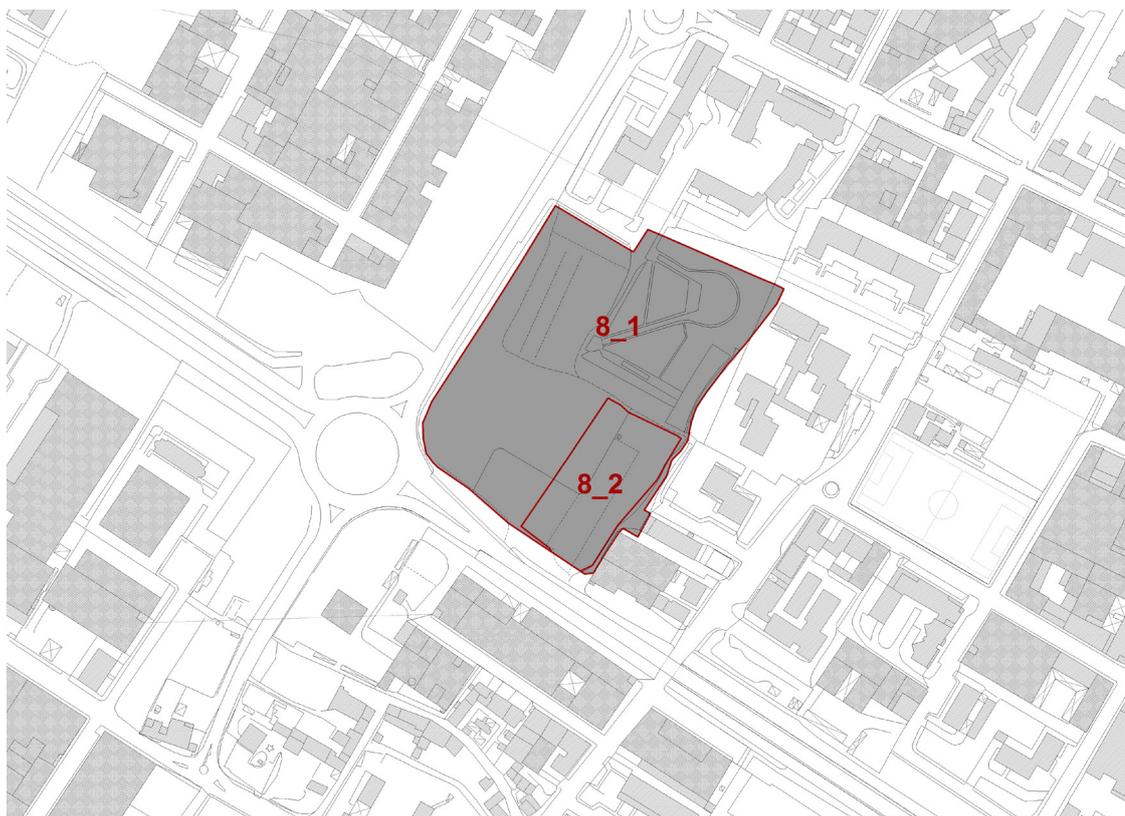
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede il trasferimento di 1120 mq mediante alienazione o loro utilizzo su aree avute gratuitamente in altro comparto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

**SCHEDA UMI 8
INQUADRAMENTO**



Umi 8

Insedimenti residenziali,
insediamenti direzionali,
parco urbano

DESCRIZIONE

La Umi 8 è un'area posta a nord del Viale Leonardo da Vinci, delimitata ad ovest dalla via Pietro Nenni e ad est dal complesso scolastico della zona del Soccorso. E' un'area libera, in parte agricola e in parte già attrezzata a parco urbano.

FINALITA'

Per la Umi 8 l'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e direzionale che riesca ad inserirsi nel contesto urbano di riferimento dando una nuova identità all'area stessa.
- realizzazione di nuovi spazi pubblici a servizio dell'area stessa e a completamento e integrazione del parco urbano già esistente
- dovrà essere posta particolare cura per il mantenimento dei corridoi verdi di collegamento nord-sud

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 8 è di 27.095 mq.

UMI	Comparto	Sup. territoriale
		mq
UMI 8	Salvi Cristiani - Soccorso 1	22.210
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	4.885
TOTALE UMI 8		27.095

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 8 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp residenziale 9.820 mq
- SIp direzionale 1.585 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento						Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 8	Salvi Cristiani - Soccorso 1	7.360	0	1.585	0	0	8.945	0	0
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	2.460	0	0	0	0	2.460	0	0
Totale		9.820	0	1.585	0	0	11.405	0	0

Fino al 20% della Slp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 8 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 19.000 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e direzionale che riesca ad inserirsi nel contesto urbano di riferimento dando una nuova identità all'area stessa e garantendo una adeguata qualità architettonica utilizzando linguaggi di architettura contemporanea;
- la connessione territoriale del sistema ambientale, realizzando un'ampia fascia verde che corre lungo tutta l'area in senso nord-sud collegandosi con la vicina Umi 5.
- altezze massime ammissibili fino a 16 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 8 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		mq	mq	mq
UMI 8	Salvi Cristiani - Soccorso 1	6.947	0	6.947
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	746	0	746
	Totale	7.692	0	7.692

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede:

- comparto **"Salvi Cristiani-Soccorso 1"**: ospitalità di 1.520 mq. Nel comparto si prevede l'ospitalità dei diritti edificatori delle aree oggetto di esproprio per la realizzazione delle complanari di superficie nel tratto dell'interramento della Declassata tra via Carlo Marx e Viale Nenni.
- comparto **"Salvi Cristiani-Soccorso 2"** ospitalità di 1.710 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

**SCHEDA UMI 10
INQUADRAMENTO**



Umi 10

Insedimenti residenziali
centro civico,
spazi pubblici

DESCRIZIONE

La Umi 10 è una vasta area da tempo inutilizzata che per molti anni ha socialmente caratterizzato la zona del Soccorso. L'area comprende il campo da calcio dell'Ambrosiana, oggi abbandonato, e tutte le attrezzature ad esso connesse. E' delimitata ad ovest da via del Purgatorio, che divide questa Umi dalla vicina Umi 9, a sud da via Alessandria e a est da via Verona.

FINALITA'

Per la Umi 10 l'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
- realizzazione di un centro civico
- realizzazione di spazi pubblici, aree a verde e pavimentate che, collegandosi con le Umi vicine, costituiscano un asse nella direttrice est-ovest.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 10 è di 11.547 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi10 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp residenziale 4.550 mq

UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire	
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE			
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 10	Ex Ambrosiana	11.547	4.550	0	0	0	0	0	0	4.550	0	0

All'interno della Umi 10 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 7.500 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento relazionandosi con l'edificato esistente;

- al piano terra degli edifici dovranno essere previste solo funzioni terziarie e di servizio anche ad uso del quartiere
- realizzazione di spazi pubblici adeguati necessari all'area in funzione delle trasformazioni previste
- altezze massime ammissibili fino a 13 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 10 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 10	Ex Ambrosiana	2.309	0	2.309

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

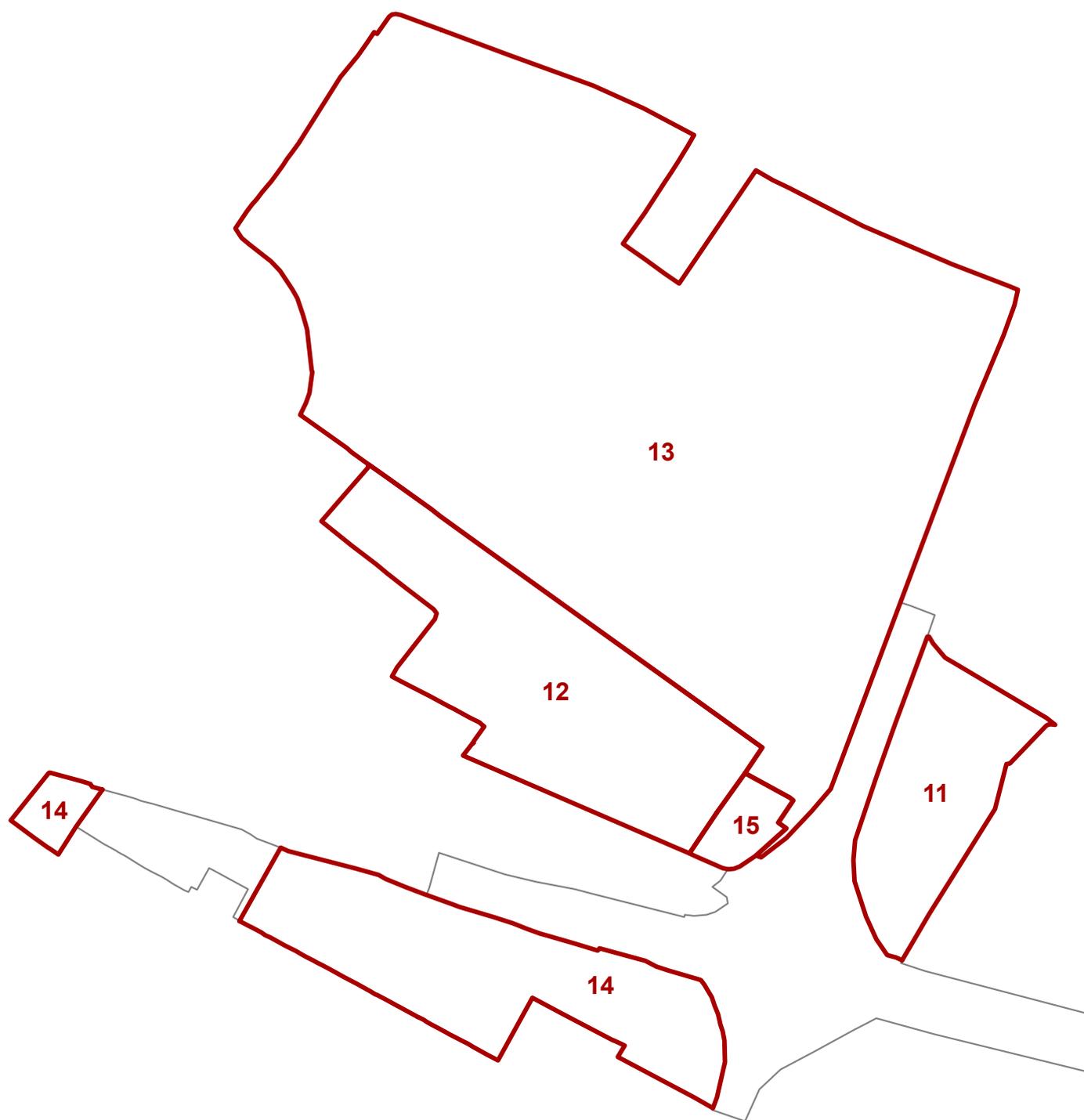
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 2.240 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

NODO 3
INDIVIDUAZIONE DELLE UMI E DIMENSIONAMENTO



UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento						TOTALE
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 11	Capezzana - Via dei Palli	13.615	0	0	0	4.100	0	5.000	9.100
UMI 12	Salvi Cristiani - Capezzana	28.463	12.700	3.200	0	0	0	0	15.900
UMI 13	Capezzana - Via Galcianese	143.367	0	0	0	0	0	0	0
UMI 14	Capezzana - Via Reggiana	23.830	2.800	0	0	0	2.500	0	5.300
UMI 15	Salvi Cristiani - Capezzana 2	2.395	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		211.670	15.500	3.200	0	4.100	2.500	5.000	30.300

NODO 3
SCHEMA PLANIMETRICO DI RIFERIMENTO



**SCHEDA UMI 11
INQUADRAMENTO**



Umi 11
Insediamenti artigianali e direzionali

DESCRIZIONE

La Umi 11 confina a nord con via dei Palli, ad est con un lotto edificato di proprietà privata, a sud con la Declassata e ad ovest con viale Chang Zhou. Il comparto risulta attualmente a destinazione agricola ed è privo di edifici.

FINALITA'

Per la Umi 11 l'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di un nuovo insediamento artigianale e direzionale a completamento della vicina area produttiva
- realizzazione di una ampia fascia verde in corrispondenza del viale Chang Zhou

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 11 è di 13.615 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi10 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp artigianale 5.000 mq
- SIp direzionale 4.100 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento						Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
UMI 11	Capezzana - Via dei Palli	0	0	4.100	0	5.000	9.100	0	0

All'interno della Umi 11 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 8.300 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- che il nuovo insediamento costituisca un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura

- contemporanea il contesto urbano di riferimento relazionandosi con l'edificato esistente;
- realizzazione di spazi pubblici adeguati necessari all'area in funzione delle trasformazioni previste
 - per il nuovo insediamento a carattere artigianale si prevede una altezza massima ammissibile fino a 12 metri,
 - per il nuovo insediamento direzionale si ammettono altezze massime fino a 20 metri;
 - per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
 - per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
 - dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 11 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 11	Capeczana - Via dei Palli	4.085	0	4.085

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

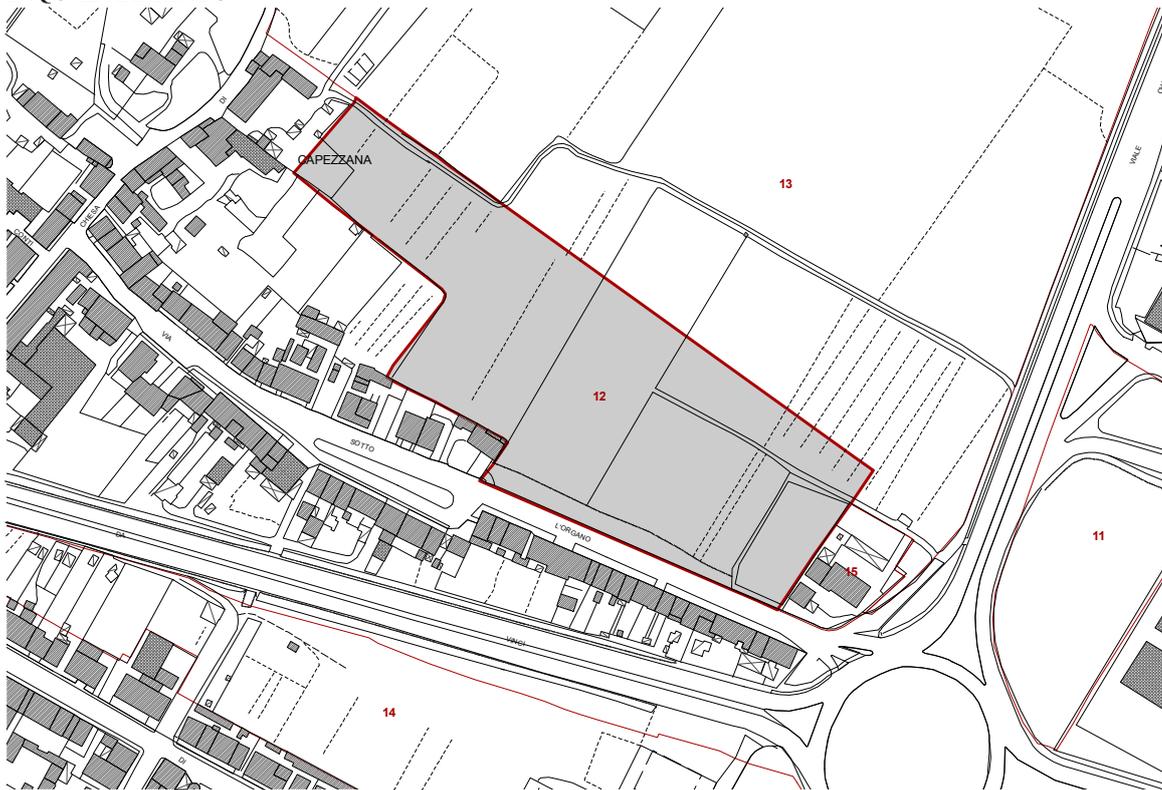
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 1.250 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

**SCHEDA UMI 12
INQUADRAMENTO**



Umi 12

Insedimenti residenziali
edilizia sociale

DESCRIZIONE

La Umi 12 è una vasta area di proprietà comunale che confina a nord con la Umi 13, a sud con via sotto l’Organo e ad ovest con aree edificate di proprietà privata. L’area ha una utilizzazione agricola ed è priva di fabbricati.

FINALITA’

Per la Umi 12 l’intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell’area e degli insediamenti circostanti, che possano costituire un ingresso al grande parco urbano in previsione nella vicina Umi 13
- tra gli obiettivi che il Comune di Prato intende raggiungere con l’applicazione della perequazione urbanistica vi è la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, quantificata in misura non inferiore al 10% della SIp destinata a residenza prevista dal Progetto Norma 11.2 ed eccedente rispetto ad essa (vedi art.5 comma 2 delle Norme Tecniche del Piano Strutturale). Quest’area si prevede possa ospitare circa 3.000 mq dell’edilizia sociale prevista per tutto il Progetto Norma 11.2.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 12 è di 28.463 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D’USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 12 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp residenziale 12.700 mq
- SIp edilizia residenzialesociale 3.200 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
UMI 12	Salvi Cristiani - Capezzana	12.700	3.200	0	0	0	0	15.900	0	0

Per reali e giustificate esigenze di localizzazione e risparmio, fatti salvi l’impegno di ospitalità/trasferimento di diritti edificatori assegnati alla UMI, la quantità di housing sociale può essere adeguatamente aumentata mediante interventi organici da disciplinare anche preventivamente con piano attuativo.

Fino al 20% della SIp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All’interno della Umi 12 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 12.000 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l’importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall’art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- che il nuovo insediamento costituisca un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;
- realizzazione di spazi pubblici adeguati necessari all'area in funzione delle trasformazioni previste;
- altezze massime ammissibili fino a 10 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 12 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 12	Salvi Cristiani - Capezzana	8.539	0	8.539

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

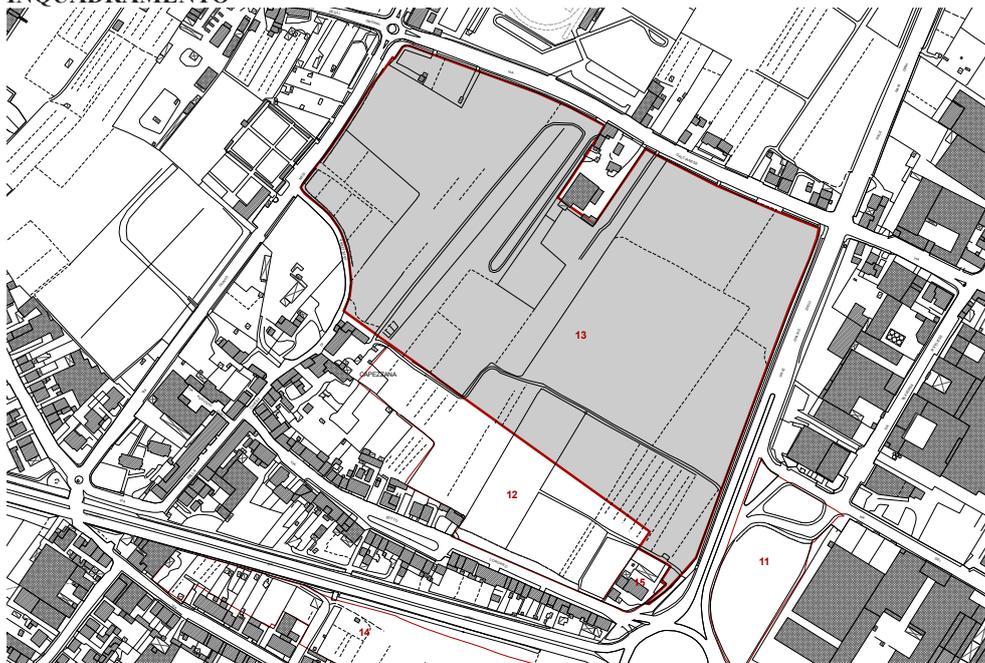
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 4.160 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

**SCHEDA UMI 13
INQUADRAMENTO**



Umi 13
Parco pubblico attrezzato

DESCRIZIONE

La Umi 13 è una vasta area che occupa buona parte dell'isolato ricompreso tra le vie Galcianese, via Olinto Nesi, la Declassata e viale Chang Zhou.

L'area è destinata attualmente a funzioni agricole e su di essa non sono presenti edifici.

FINALITA'

Per la Umi 13 Il progetto norma persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di parco urbano attrezzato a servizio della Umi e delle aree circostanti con adeguate connessioni ciclopedonali.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 13 è di 143.367 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'intervento previsto nella Umi 13 prevede esclusivamente la funzione a parco pubblico.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 13 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		mq	mq	mq
UMI 13	Capezzana - Via Galcianese	14.337	0	14.337

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

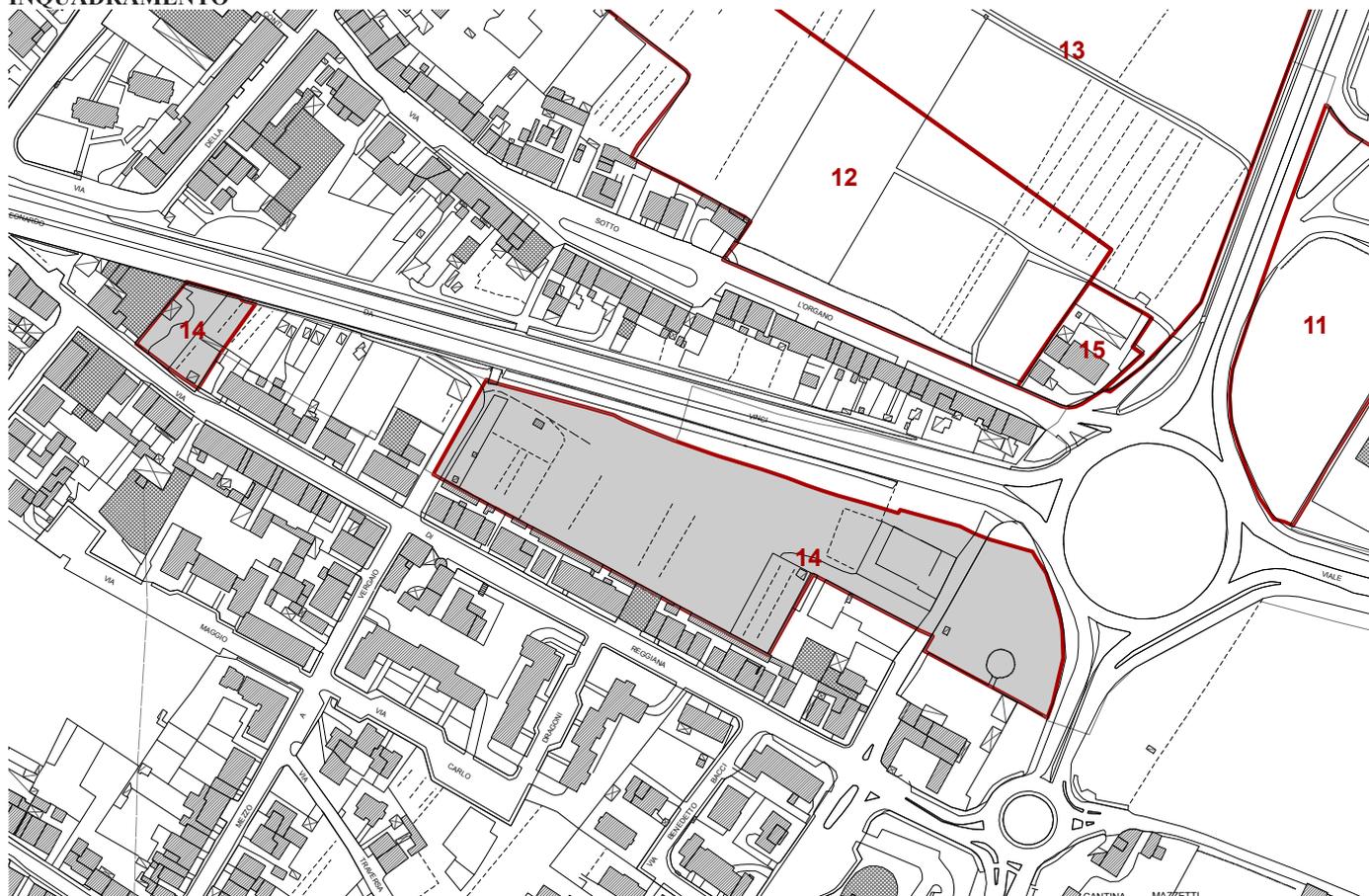
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede il trasferimento di 14.300 mq mediante alienazione o loro utilizzo su aree avute gratuitamente in altro comparto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo di iniziativa pubblica.

**SCHEDA UMI 14
INQUADRAMENTO**



Umi 14

Insedimenti residenziali,
insediamento ricettivo

DESCRIZIONE

La Umi 14 è una vasta area a sud del viale Leonardo da Vinci, ad est confina con il viale Salvador Allende, a sud e ad ovest con lotti edificati di proprietà privata. L'area è destinata attualmente ad usi agricoli

FINALITA'

Per la Umi 14 l'intervento persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale
- realizzazione di una struttura alberghiera di medie dimensioni
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell'area e degli insediamenti circostanti

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 14 è di 23.830 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Gli interventi previsti nella Umi 14 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- SIp residenziale 2.800 mq
- SIp ricettivo 2.500 mq

UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE		
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
UMI 14	Capezzana - Via Reggiana	23.830	2.800	0	0	0	2.500	0	5.300	0	0

Fino al 20% della SIp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.

All'interno della Umi 14 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 8.900 mq tra aree verdi e parcheggi.

Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di

proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici) e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- il nuovo insediamento dovrà relazionarsi con l'edificato esistente valorizzando il contesto urbano con linguaggi di architettura contemporanea;
- per il nuovo insediamento alberghiero si prevede una altezza massima ammissibile fino a 20 metri,
- per il nuovo insediamento residenziale si ammettono altezze massime fino a 7 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 14 sono:

UMI	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 14	Capezzana - Via Reggiana	2.383	0	2.383

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

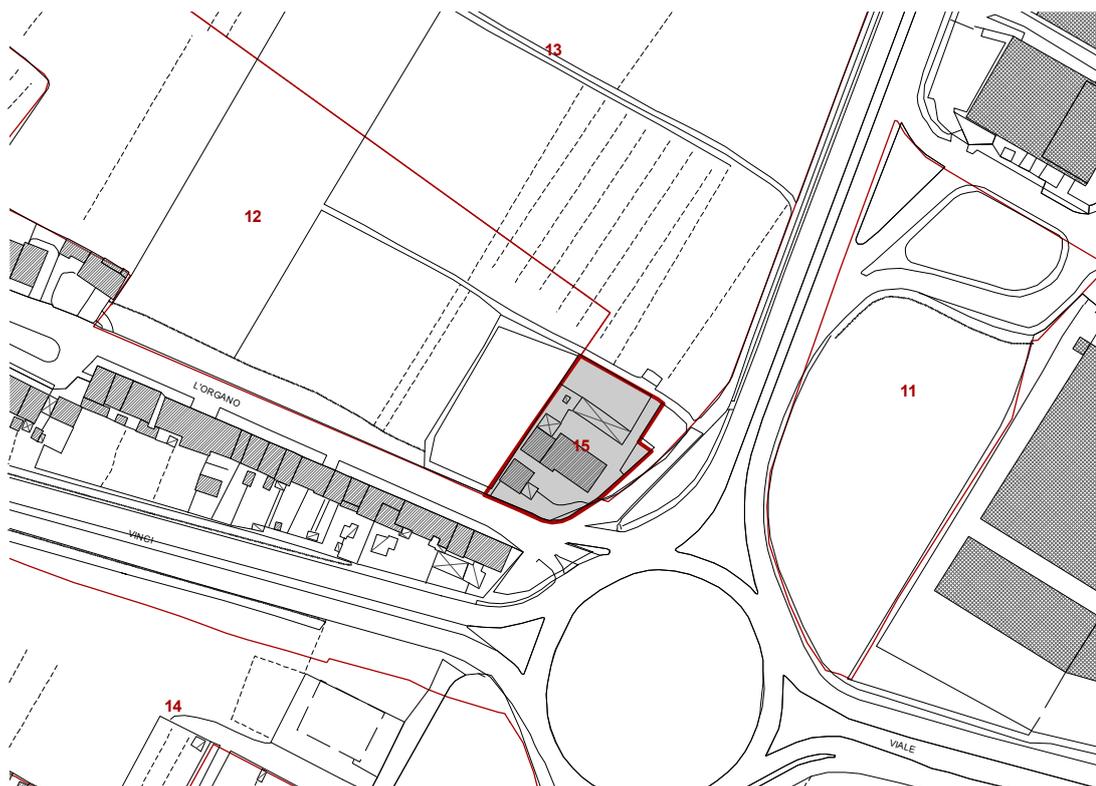
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 1.917 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

SCHEDA UMI 15 INQUADRAMENTO



Umi 15

Cambio di destinazione d'uso da servizi a residenziale.

DESCRIZIONE

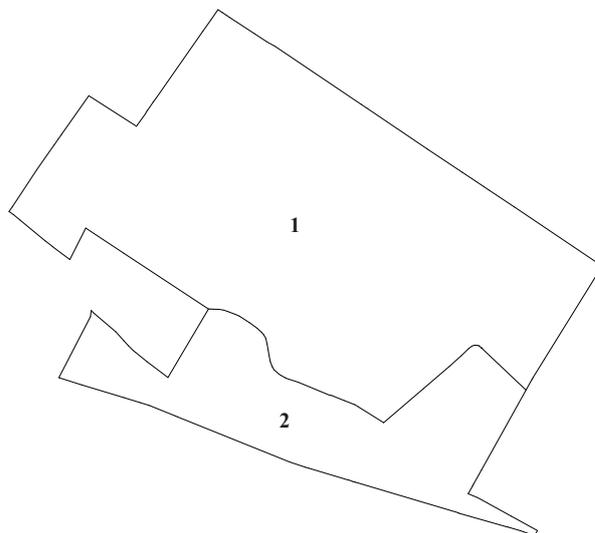
La Umi 15 è un'area posta a nord del Viale Leonardo da Vinci e ad ovest del viale Chang Zhou. L'area, di proprietà comunale, è attualmente occupata da un edificio di origine rurale.

FINALITA'

Per la Umi 15, si prevede un cambiamento delle attuali previsioni del Regolamento Urbanistico modificando la destinazione d'uso prevista da servizi a residenziale, mantenendo però come tipo di intervento la ristrutturazione e Sistema di appartenenza il Sistema V4.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale totale della Umi 15 è di 2.395 mq.



Regolamento urbanistico Art. 110 - **Progetto norma 11.3 Banci**

Recupero di edificio industriale dismesso con destinazione a terziario, sistemazione a parco delle aree inedificate adiacenti.

Il progetto prevede due unità d'intervento:

UMI 1

Riuso della Banci e destinazione del complesso ad uffici pubblici ed attrezzature di interesse comune. Risanamento conservativo degli edifici originari rivolti verso la declassata, demolizione e ricostruzione degli edifici ubicati alle estremità del complesso e nuova edificazione di un padiglione sul retro del complesso a contatto con gli impianti sportivi. Ridisegno degli spazi aperti all'interno del recinto della Banci e all'esterno (nuovo impianto di masse boscate, di prati e giardini verso le Badie). Realizzazione di un parcheggio con accesso dal controviale della declassata e di un sottopasso alla declassata per collegare la Banci al parco della penetrante est.

Sull'area è stata attivata una procedura di selezione concorsuale per la definizione dell'assetto dell'area.

UMI2

Integrazione degli impianti sportivi esistenti e realizzazione di un parco pubblico.

	Sup. Terr.	ne T	ri T	V tot.	D	Parch.	Pav.	Verde	Ps
	mq	mc	mc	mc	mc	mq	mq	mq	mq
UMI 1	155.842	98.420	97.460	195.880	20.735	26.029	0	55.847	7.060
UMI 2	54.559	0	0	0	0	0	0	31.285	22.144
totale	210.401	98.420	97.460	195.880	20.735	26.029	0	87.672	29.204

La realizzazione del progetto norma

Intervento privato convenzionato *UMI 1*
Intervento diretto del Comune *UMI 2*

Nuove centralità nei luoghi della dismissione: la Banci

Criteri di intervento

Il complesso di edifici della Banci è costituito da cinque padiglioni di lunghezza differente. I padiglioni originari hanno una sezione interessante e particolare, pareti vetrate inclinate, rivestimenti di pietra verso la declassata, coperture piane.

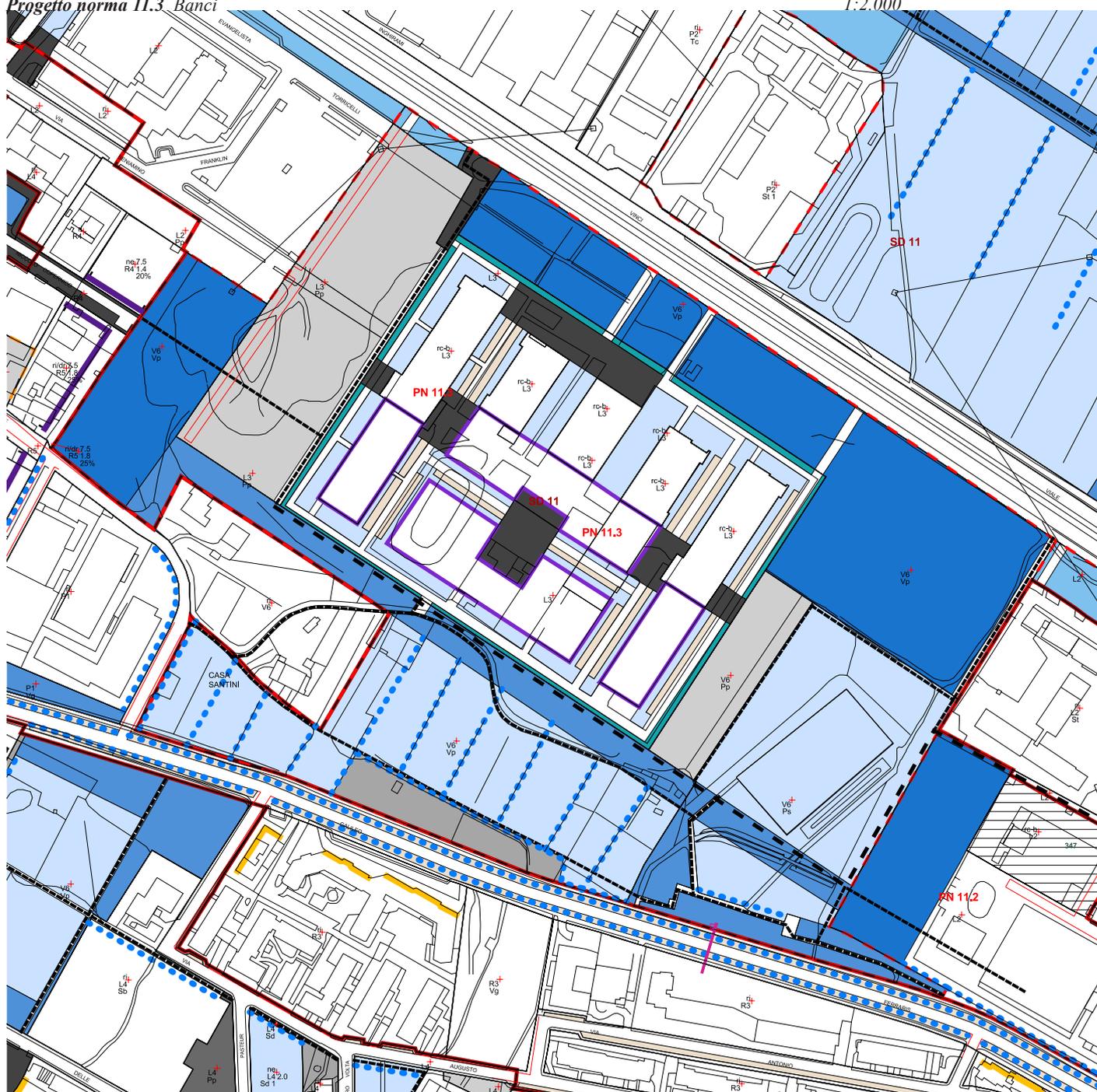
L'insieme di edifici più che per le sue caratteristiche strutturali è interessante per i caratteri architettonici anche se il mancato

completamento della costruzione ed azioni di ricostruzione e di manutenzione straordinaria poco accurate hanno modificato l'aspetto di alcune parti.

Il recupero del complesso di edifici deve seguire criteri differenti per le parti meritevoli di attenzione e per quelle, passibili di demolizione e ricostruzione, già modificate in passato.

Progetto norma 11.3 Banci

1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 110 bis - **Progetto norma 11.4** Centro multifunzionale di S. Giusto

Il progetto prevede un'unità minima di intervento.

UMI 1

Realizzazione di un complesso edilizio costituito da un centro commerciale per la grande distribuzione di vendita e di una multisala integrata a funzioni sportive, ricreative e culturali.

Gli edifici sono articolati in due corpi principali con altezza massima di ml 20 (multisala) e ml 11 (centro commerciale), che delimitano un'ampia area a parcheggio a servizio della struttura.

Le strutture sono integrate da aree a verde pubblico attrezzato e sportivo, e da parcheggi ad uso pubblico.

L'edificio destinato a multisala viene previsto su due livelli, dove al piano primo sono localizzate le sale di proiezione e servizi connessi, mentre al piano terra si trovano le attrezzature sportive (per circa 1/3 del piano) e attività per il tempo libero e cultura (per circa 2/3 del piano).

L'edificio destinato alla grande distribuzione di vendita sarà costituito da una superficie di vendita nelle quantità consentite dalla LR 28/99 e comunque non superiore a mq 17.500, e da servizi, uffici e magazzini.

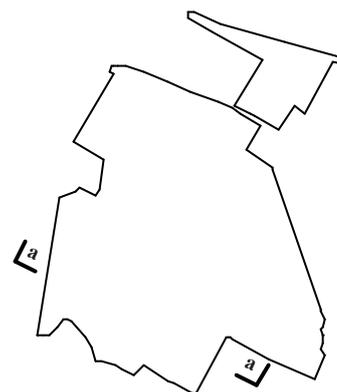
Si dovrà prevedere inoltre il mantenimento e il recupero degli edifici rurali posti lungo via Reggiana e la realizzazione di idonee opere a protezione (barriere vegetali, fasce alberate, ecc.) dell'edificato esistente, che attenuino l'impatto col traffico veicolare.

	<i>Sup. Terr.</i>	<i>Parch.</i>	<i>Verde</i>	<i>Ps</i>	<i>Sd</i>		<i>Tc</i>	
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mc</i>
<i>UMI 1</i>	262.770	28.750	60.633	26.290	11.000	180.000	34.550	168.000
<i>totale</i>	262.770	28.750	60.633	26.290	11.000	180.000	34.550	168.000

La realizzazione del progetto norma

Piano attuativo convenzionato con privati

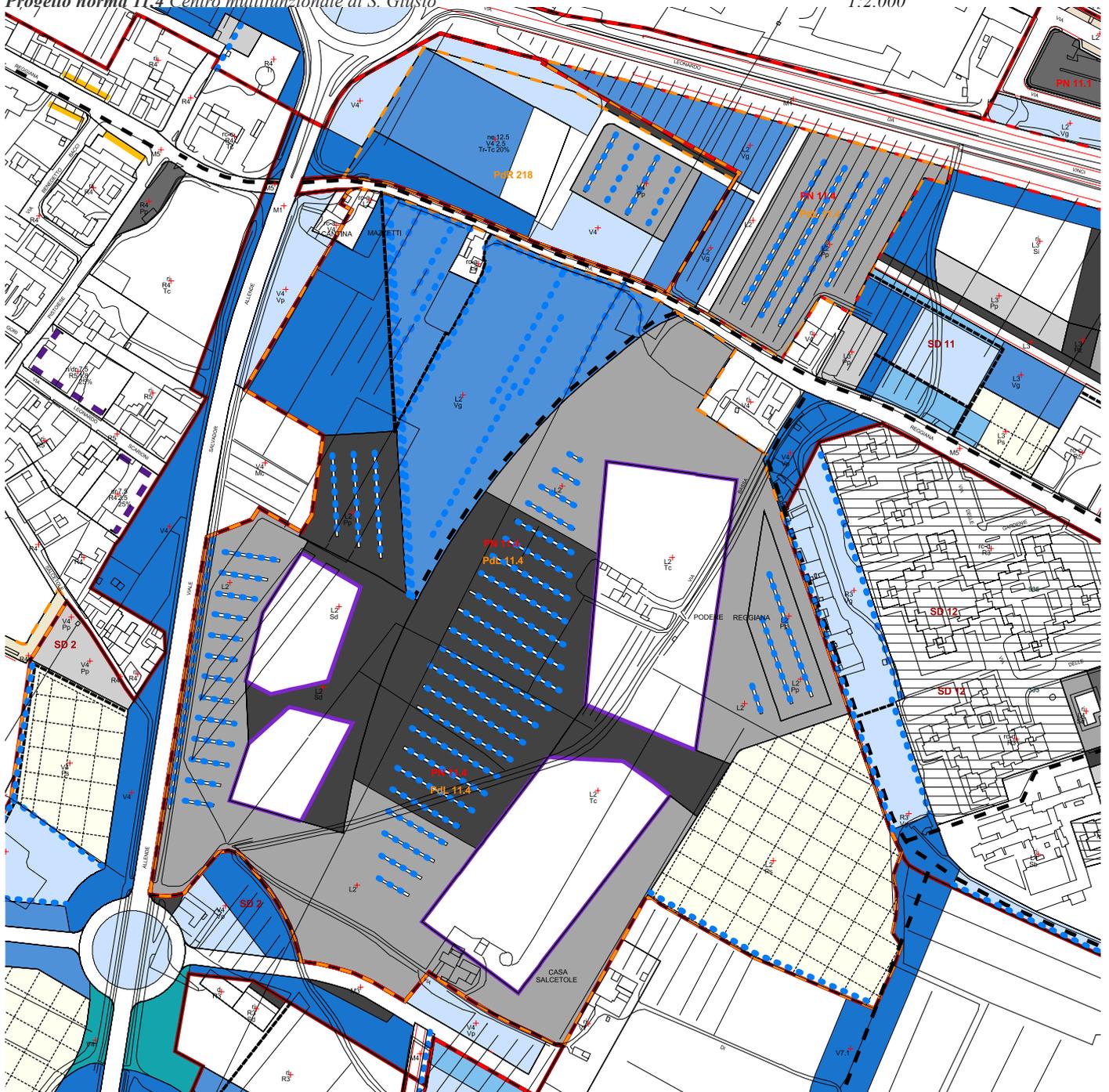
UMI 1



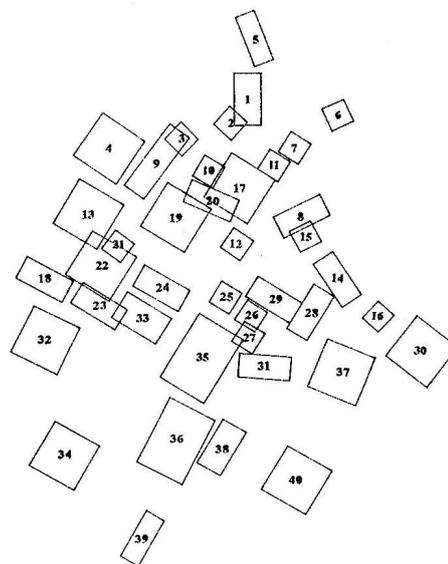


Progetto norma 11.4 Centro multifunzionale di S. Giusto

1:2.000



- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. Galceti | 21. Capezzana |
| 2. Galcetello | 22. Vergaio |
| 3. Maliseti | 23. Tobbiana |
| 4. Viaccia | 24. Il Villaggio |
| 5. Figline | 25. Il Soccorso |
| 6. S. Lucia | 26. Zarini |
| 7. Coiano | 27. Pratilia |
| 8. Castellina-Il Cantiere | 28. S. Gonda |
| 9. Il Guado-Narnali | 29. Valentini |
| 10. Chiesanuova | 30. La Querce-Pizzidimonte |
| 11. Gherardi | 31. Le Badie |
| 12. Segherie | 32. Iolo |
| 13. Galciana | 33. S. Giusto |
| 14. Sacra Famiglia | 34. Tavola |
| 15. Pietà | 35. Grignano-Cafaggio |
| 16. La Macine | 36. Fontanelle |
| 17. Ciliani | 37. Mezzana |
| 18. Casale | 38. Paperino |
| 19. San Paolo | 39. Castelnuovo |
| 20. Borgonuovo | 40. S. Giorgio a Colonica |



Regolamento urbanistico Art. 111 - Schema direttore S.D. 12 Paesi e quartieri

Lo schema direttore prevede una serie di interventi diffusi per riqualificare ed avviare la formazione dei centri civici, intesi come luoghi di relazione e punti di riferimento per i differenti quartieri e paesi.

Essi riguardano principalmente il disegno di suolo degli spazi collettivi, scoperti e coperti; comprendono, quindi, innanzitutto il trattamento e la pavimentazione degli spazi pedonali e dei percorsi (anche ciclabili), la realizzazione o la risistemazione di giardini, parchi ed impianti sportivi, ma anche la ridefinizione dei fronti commerciali, la nuova edificazione di servizi, il recupero di coloniche, edifici industriali ed aree ora inutilizzate per attrezzature di interesse collettivo e con funzione centrale (ad esempio, i mercati rionali).

Questi interventi sono rafforzati e completati dalle opere riguardanti il sistema della mobilità e la rete viabilistica minuta, ed inoltre dalla predisposizione di elementi di difesa dall'inquinamento atmosferico ed acustico.

Sono previsti dei completamenti residenziali, in particolare di edilizia pubblica (P.N. 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6); nel caso di Viaccia il progetto norma riguarda la sostituzione di un complesso industriale incompatibile con edifici per residenza ed attività commerciali.

SUPERFICIE TERRITORIALE

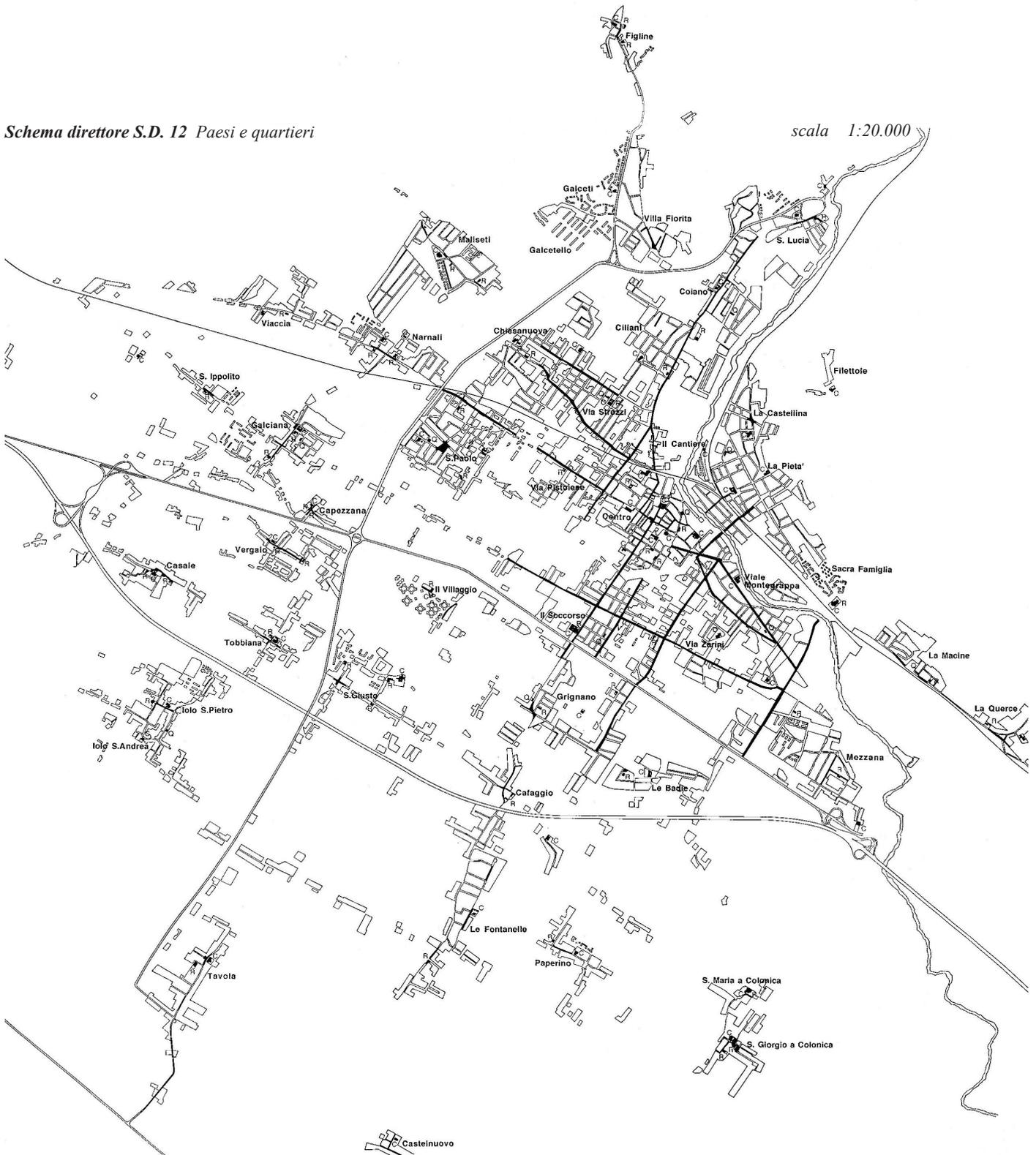
MQ. 4.903.200

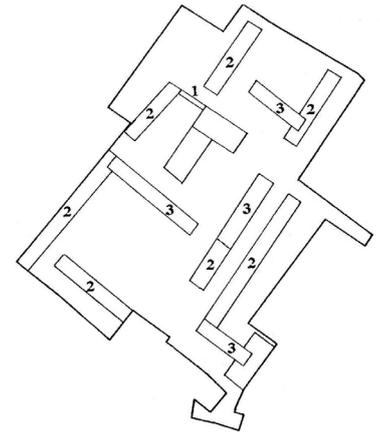
La realizzazione dello schema direttore

Interventi diretti del Comune, interventi convenzionati con privati

Schema direttore S.D. 12 Paesi e quartieri

scala 1:20.000





Regolamento urbanistico Art. 112 - Progetto norma 12.1 Viaccia

Demolizione della rifinitura Viaccia, della follatura Viaccia e della Filpunto filati e ricostruzione di residenza; riuso di parte dei fabbricati industriali in servizi e terziario; realizzazione di spazi pubblici (piazze, parcheggi e giardini)

Il progetto prevede quattro unità minime d'intervento:

UMI 1

Recupero di alcuni edifici della Filpunto filati a mercato rionale coperto (corpo basso), servizi socio-sanitari, commercio ed uffici (corpo alto); realizzazione di una piazza e parcheggi. Demolizione di capannoni industriali e ricostruzione di residenza con commercio al piano terra.

UMI 2

Demolizione della follatura Viaccia e ricostruzione di residenza.

UMI 3

Demolizione della rifinitura Viaccia e ricostruzione di residenza con commercio ai piani terra.

UMI 4

Demolizione di alcuni capannoni industriali e ricostruzione di residenza e recupero di altri a commercio.

	Sup.Terr. mq	ne R mc	ne T mc	ne tot mc	ri T mc	ri S mc	ri tot mc	V tot mc	D mc	Parch. mq	pav. mq	Verde mq
UMI 1	13.894	9.367	2.430	11.797	9.640	3.200	12.840	24.637	7.836	2.816	6.394	0
UMI 2	7.267	16.000	0	16.000	0	0	0	16.000	7.326	790	0	0
UMI 3	10.811	24.700	3.300	28.000	0	0	0	28.000	43.148	0	0	3.565
UMI 4	8.038	12.730	1.460	14.190	3.240	0	3.240	17.430	770	1.378	1.015	0
totale	40.010	62.797	7.190	69.987	12.880	3.200	16.080	86.067	59.080	4.984	7.409	3.565

La realizzazione del progetto norma

Intervento privato diretto

UMI 1

Intervento privato diretto

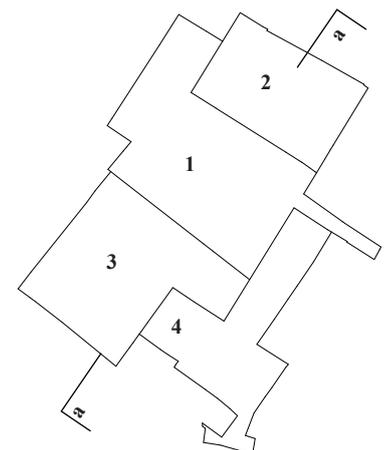
UMI 2

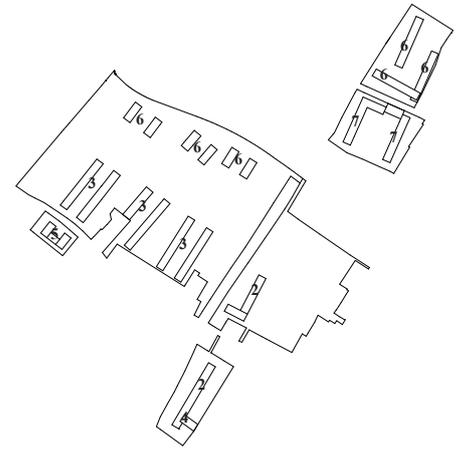
Intervento privato diretto

UMI 3

Intervento privato diretto

UMI 4





Regolamento urbanistico Art. 113 - Progetto norma 12.2 Galciana

Demolizione di quattro complessi industriali e ricostruzione di residenza; realizzazione di residenza all'interno dell'area del Pd; prolungamento di via della Gora al di là del fosso di Jolo a servizio della nuova residenza. Riuso di parte di un fabbricato produttivo in terziario e servizi. Il progetto prevede sei unità minime d'intervento:

UMI 1

Demolizione del Lanificio Godi, mantenimento della palazzina per uffici e nuova edificazione di residenza. La UMI comprende anche un'area a nord interessata da una concessione edilizia in corso di realizzazione, che modifica lo schema planivolumetrico previsto in considerazione del volume concessionato. Per consentire l'effettiva e razionale trasformazione dell'area, si rende necessaria l'eliminazione della previsione artigianale della C.E. rilasciata, consentendo che tale volume sia trasformato in nuova edificazione di residenza (massimo 7 piani).

UMI 2

Demolizione del Lanificio Cocci e ricostruzione di residenza.

UMI 3

Riuso del fabbricato produttivo a contatto del Lanificio Cocci in attività terziarie e servizi, realizzazione di impianti sportivi scoperti e di un parcheggio.

UMI 4

Demolizione con ricostruzione di residenza del capannone industriale ubicato lungo il fosso di Iolo.

UMI 5

Realizzazione di residenza e verde attrezzato nell'ambito del Piano di zona "Galciana 3".

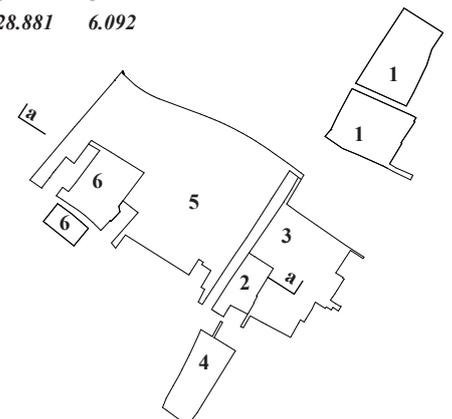
UMI 6

Demolizione con ricostruzione di residenza e terziario del Lanificio Miliotti.

	Sup. Terr. mq	ne R mc	ne T mc	ri T mc	ri S mc	V tot. mc	D mc	Parch. mq	Pav. mq	Verde mq	Ps mq
UMI 1	21.432	60.238	4.685	0	0	65.000	69.452	3.467	92	2.811	0
UMI 2	4.647	10.476	0	0	0	10.476	18.200	440	0	0	0
UMI 3	20.853	0	0	20.000	7.460	27.460	3.250	3.402	0	0	6.092
UMI 4	8.068	14.076	0	0	0	14.076	16.200	1.014	0	1.788	0
UMI 5	61.240	61.500	0	0	0	61.500	0	2.081	0	24.282	0
UMI 6	11.184	28.100	4.812	0	0	32.912	38.100	1.627	312	0	0
totale	127.424	174.390	9.497	20.000	7.460	211.424	145.202	12.031	404	28.881	6.092

La realizzazione del progetto norma

Intervento privato diretto	UMI 1
Piano di recupero di iniziativa privata	UMI 2
Intervento convenzionato con privati	UMI 3
Intervento privato diretto	UMI 4
Piano di edilizia economica e popolare	UMI 5
Intervento privato diretto	UMI 6



-  aree pavimentate
-  prati
-  aree boscate
-  percorsi pedonali
-  percorsi ciclabili
-  edifici collettivi

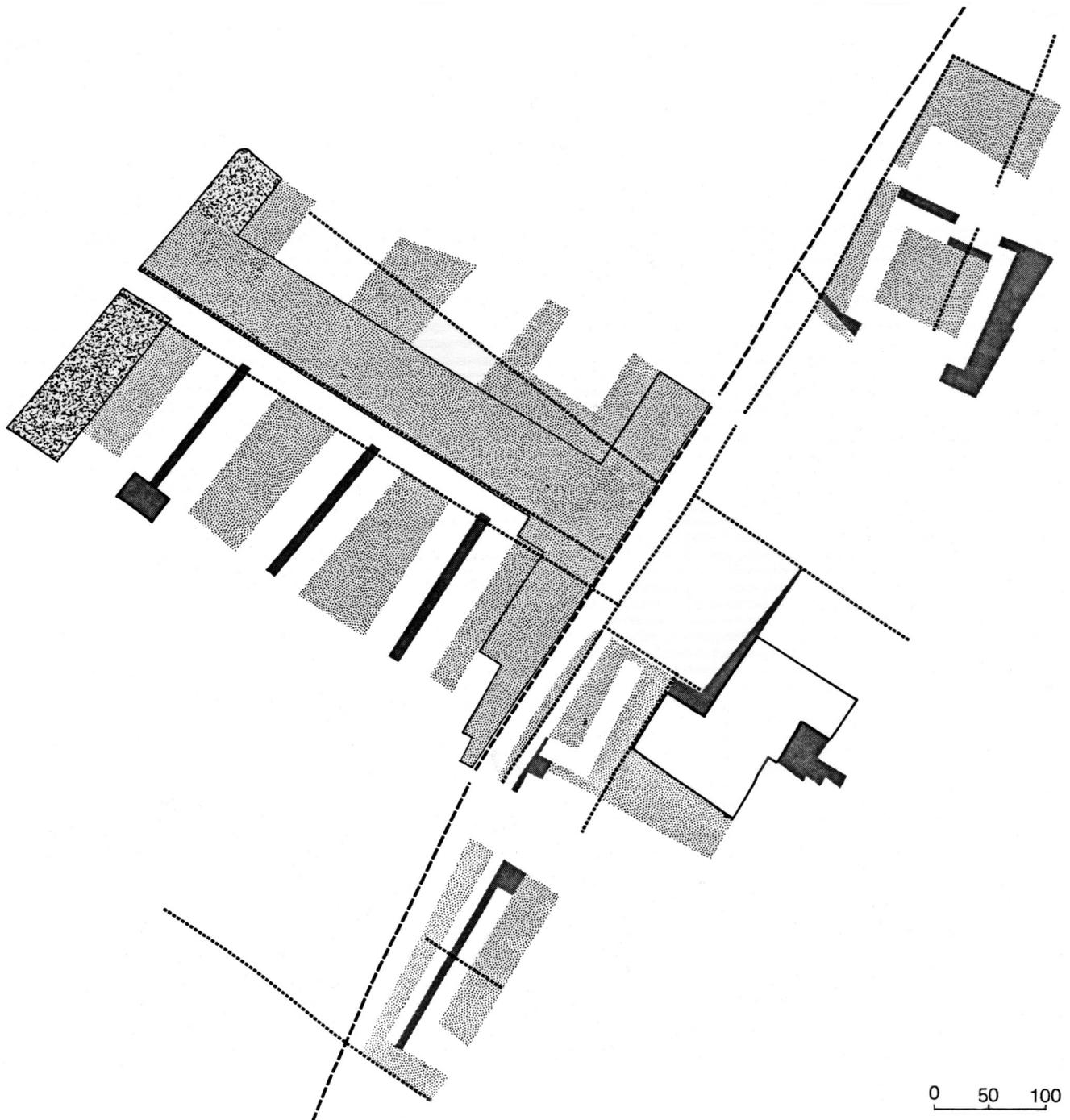
Criteri di intervento

Il complesso industriale di Galciana noto come "il corridoio" ha un impianto distributivo molto interessante. Lungo un ambiente coperto di forma allungata, dal quale deriva il nome del complesso, si attesta una serie di capannoni di costruzione relativamente recente, omogenei da un punto vista costruttivo e disposti in successione regolare sul lato sinistro. Le coperture sono volte di tipo RDB nelle quali si aprono ampie strisce di lucernari. Le condizioni di

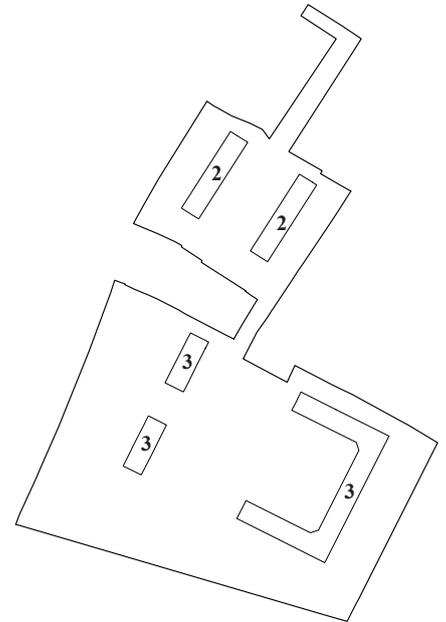
questa parte del "corridoio" sono buone.

Sul lato destro invece l'organizzazione è meno regolare e i capannoni appartengono a tipi differenti (alcune coperture sono sostenute da capriate in legno). Lo stato di conservazione di questa parte è discreto.

Si suggerisce il recupero di tutti i capannoni e la conservazione delle coperture a volta ripristinando la distribuzione regolare dei capannoni sul lato destro.



schema del numero dei piani



Regolamento urbanistico Art. 114 - **Progetto norma 12.3** Capazzana

Il progetto prevede una unità d'intervento.

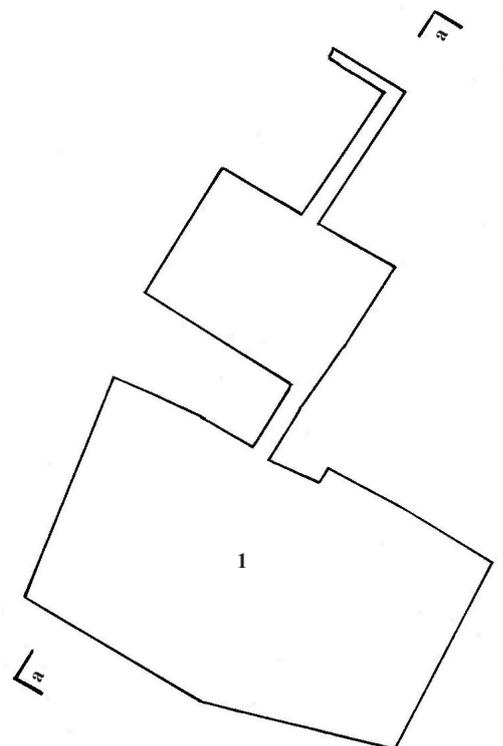
UMI 1

Il Progetto norma corrisponde al Piano di Zona Z5/2 che ne disciplina l'attuazione.

	<i>Sup. Terr.</i> <i>mq</i>	<i>ne R</i> <i>mc</i>	<i>V tot.</i> <i>mc</i>	<i>Parch.</i> <i>mq</i>	<i>Verde</i> <i>mq</i>
<i>UMI 1</i>	38.191	38.990	38.990	1.896	14.925
<i>totale</i>	38.191	38.990	38.990	1.896	14.925

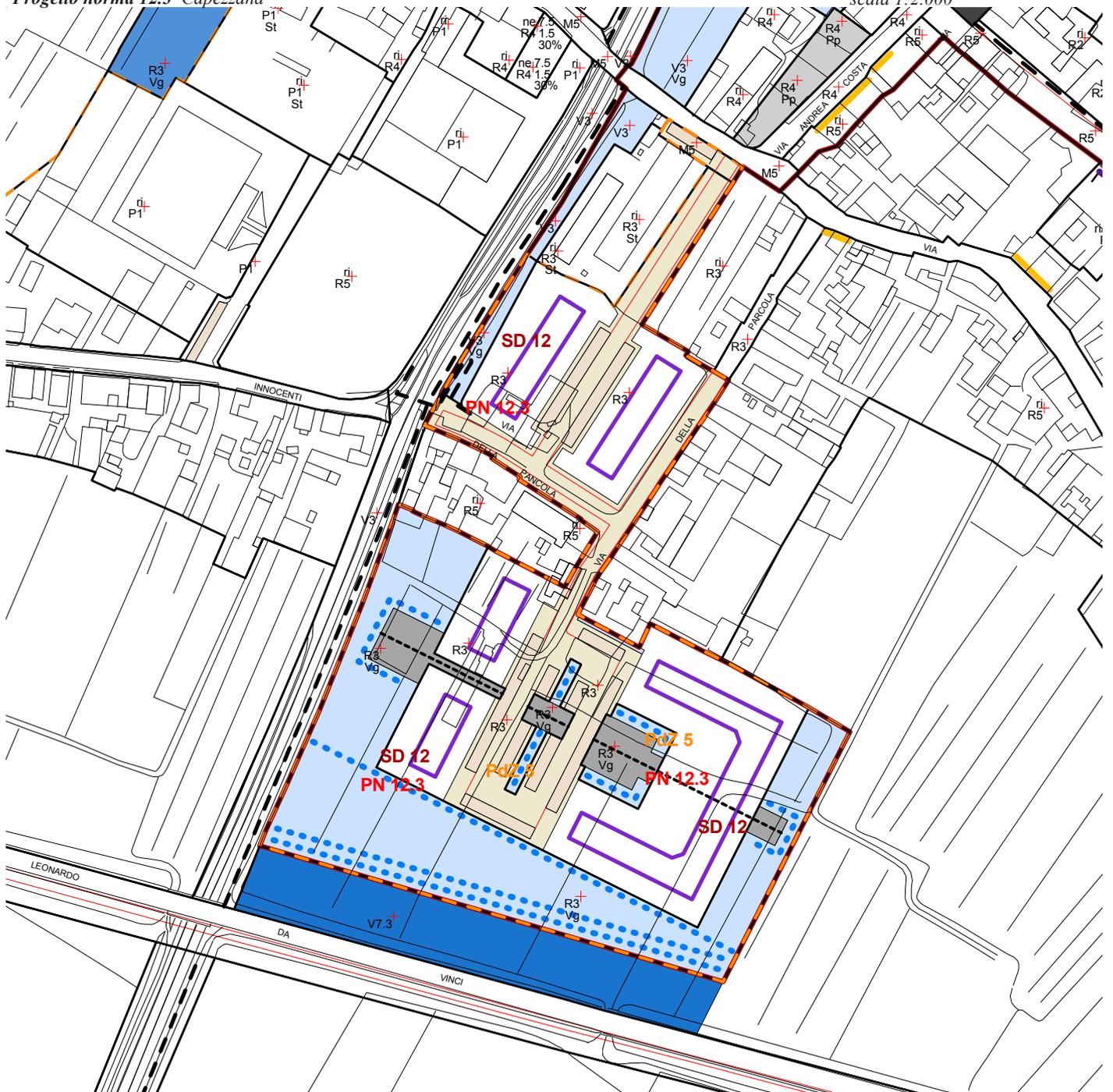
La realizzazione del progetto norma

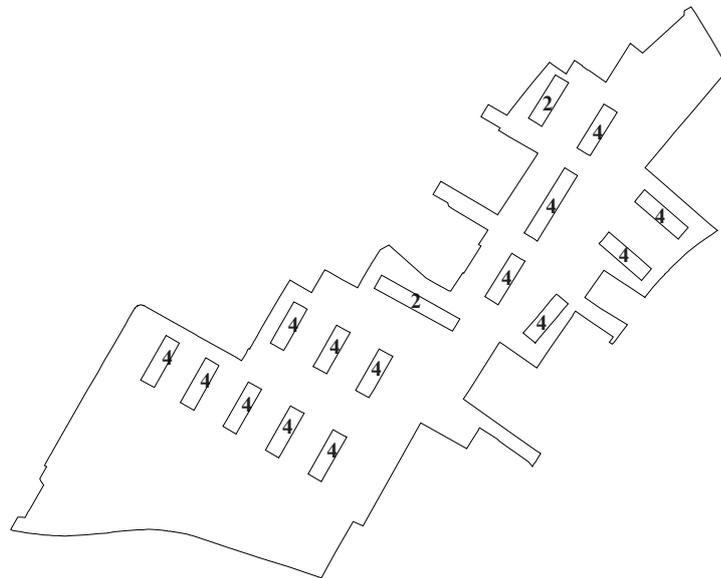
Piano di edilizia economica e popolare UMI 1



Progetto norma 12.3 Capezzana

scala 1:2.000





Regolamento urbanistico Art. 115 - Progetto norma 12.4 Vergaio

Modifica dell'area e dell'impianto del PdZ; realizzazione di un servizio per l'istruzione di base. Nuova edificazione di residenza. Il progetto prevede quattro unità minime d'intervento:

UMI 1

Il Progetto norma corrisponde al Piano di Zona Z6/2 che ne disciplina l'attuazione.

UMI 2

Demolizione di un edificio produttivo e realizzazione di residenza.

UMI3

Demolizione di un edificio produttivo e realizzazione di residenza.

UMI4

Demolizione di un edificio produttivo e realizzazione di residenza con fronte commerciale.

	Sup. Terr. mq	ne R mc	ne T mc	ne S mc	V tot. mc	D mc	Parch. mq	Pav. mq	Verde mq
UMI 1	75.375	70.150	0	4.754	74.904	300	4.743	3.364	24.704
UMI 2	4.657	4.992	0	0	4.992	2.392	357	0	561
UMI 3	2.608	5.880	0	0	5.880	5.336	217	0	0
UMI 4	3.201	4.160	1.300	0	5.460	4.772	1.086	0	122
totale	85.841	85.182	1.300	4.754	91.236	12.800	6.403	3.364	25.387

La realizzazione del progetto norma

Piano di edilizia economica e popolare
Intervento privato diretto nell'ambito del piano
particolareggiato attuativo

UMI 1

(Capo IV - Sezione I - L.R.T. 1/05)

UMI 2

Intervento privato diretto nell'ambito del piano
particolareggiato attuativo

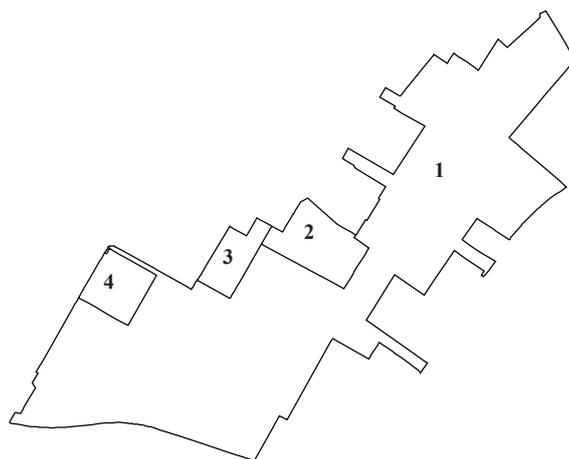
UMI 3

(Capo IV - Sezione I - L.R.T. 1/05)

Intervento privato diretto nell'ambito del piano
particolareggiato attuativo

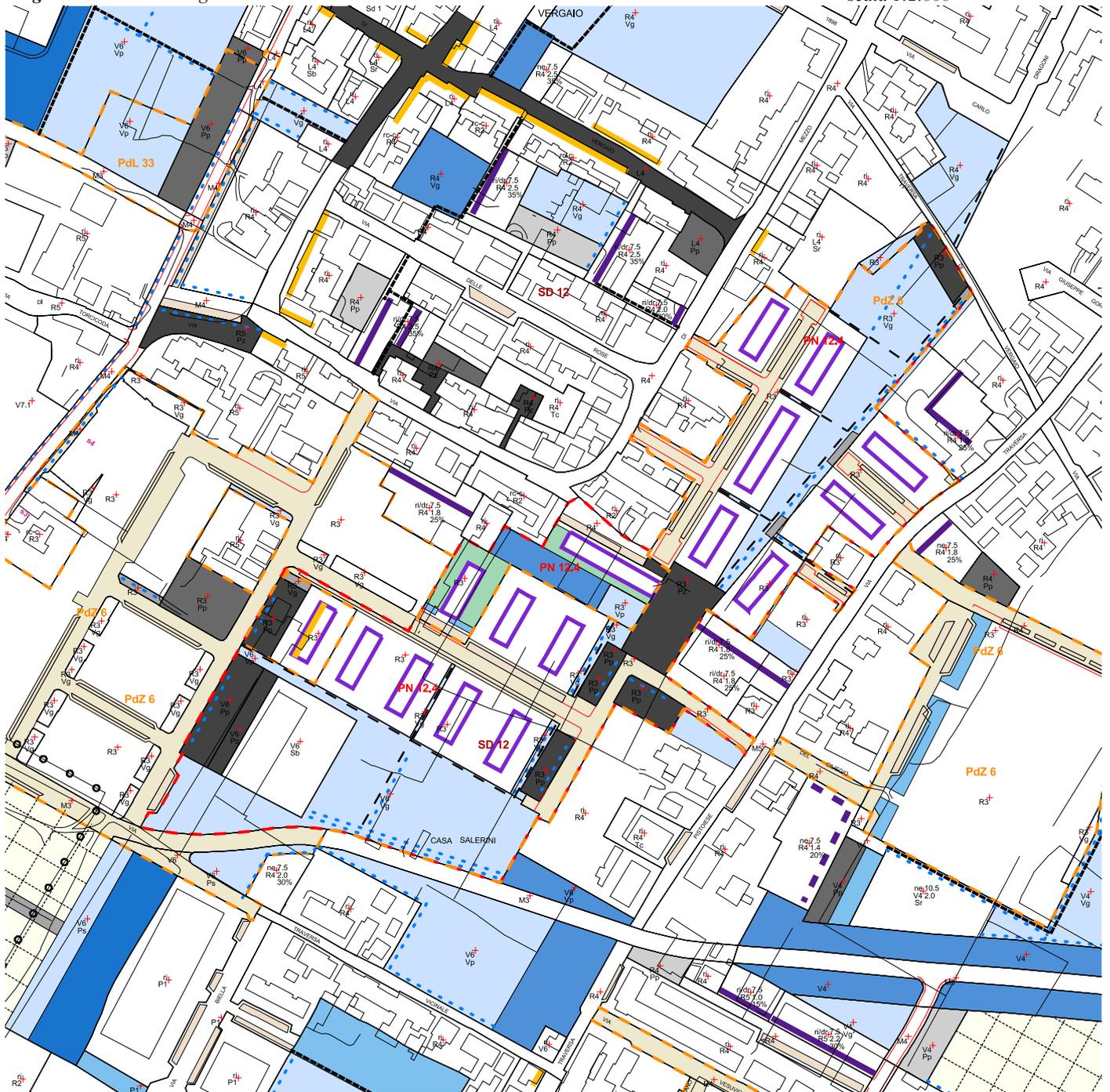
UMI 4

(Capo IV - Sezione I - L.R.T. 1/05)



Progetto norma 12.4 Vergaio

scala 1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 116 - Progetto norma 12.5 S.Giusto

Demolizione di un complesso industriale e ricostruzione di residenza, nuova edificazione di residenza e terziario e sistemazione degli spazi pubblici all'interno del Pdz San Giusto; realizzazione di un parco ubicato a nord della frazione.

Il progetto prevede tre unità minime d'intervento:

UMI 1

Nuova edificazione di residenza e di un fronte commerciale all'interno del Pdz San Giusto, sistemazione degli spazi verdi e delle pavimentazioni.

UMI 2

Demolizione del Lanificio San Giusto e ricostruzione di residenza.

UMI 3

Realizzazione di un parco e impianti sportivi scoperti in aree in parte espropriate dal Pdz San Giusto. Recupero del mulino a servizi ricreativi.

Sup.Terr.	<i>ne R</i>	<i>ne T</i>	<i>ne S</i>	<i>ne tot</i>	<i>ri S</i>	V tot	<i>D</i>	<i>Parch.</i>	<i>pav.</i>	<i>Verde</i>	<i>Ps</i>
mq	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	<i>mc</i>	mc	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
UMI 1 19.913	17.248	2.500	3.600	23.348	0	23.348	0	2.167	2.729	5.000	0
UMI 2 5.175	10.500	0	0	10.500	0	10.500	10.800	0	0	0	0
UMI 3 93.060	0	0	0	0	8.076	8.076	0	2.621	0	46.214	34.709
totale 118.148	27.748	2.500	3.600	33.848	8.076	41.924	10.800	4.788	2.729	51.214	34.709

La realizzazione del progetto norma

Piano di edilizia economica e popolare

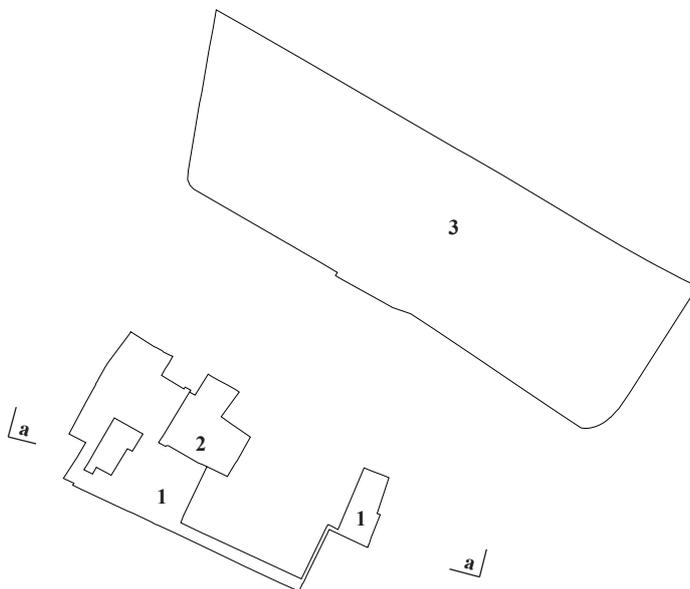
Intervento privato diretto

Intervento diretto del Comune

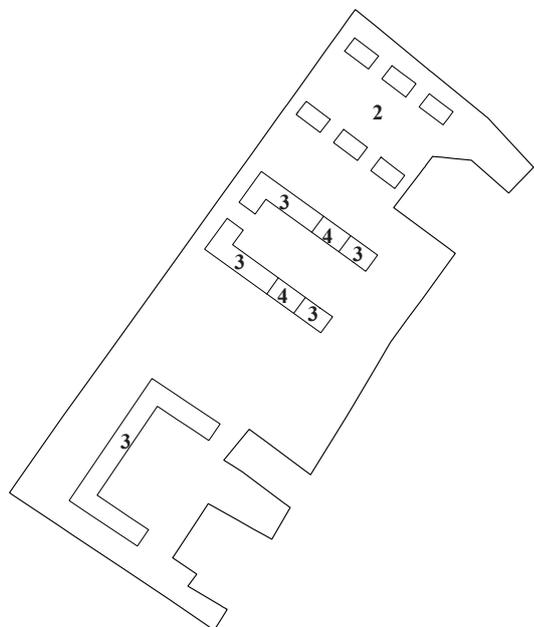
UMI 1

UMI 2

UMI 3



schema del numero dei piani



Regolamento urbanistico Art. 117 - **Progetto norma 12.6 Fontanelle**

Il progetto prevede una unità minima d'intervento:

UMI 1

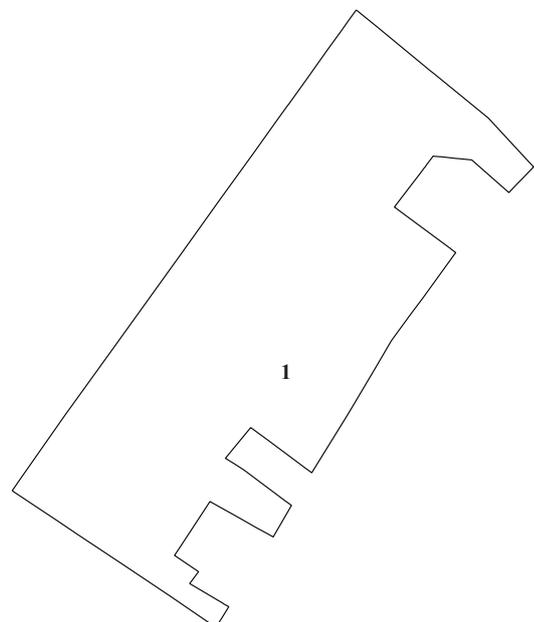
Il Progetto norma corrisponde al Piano di Zona Z12/2 che ne disciplina l'attuazione.

	<i>Sup. Terr.</i> <i>mq</i>	<i>ne R</i> <i>mc</i>	<i>V tot.</i> <i>mc</i>	<i>Parch.</i> <i>mq</i>	<i>Verde</i> <i>mq</i>
<i>UMI 1</i>	43.460	52.550	52.550	2.085	15.532
totale	43.460	52.550	52.550	2.085	15.532

La realizzazione del progetto norma

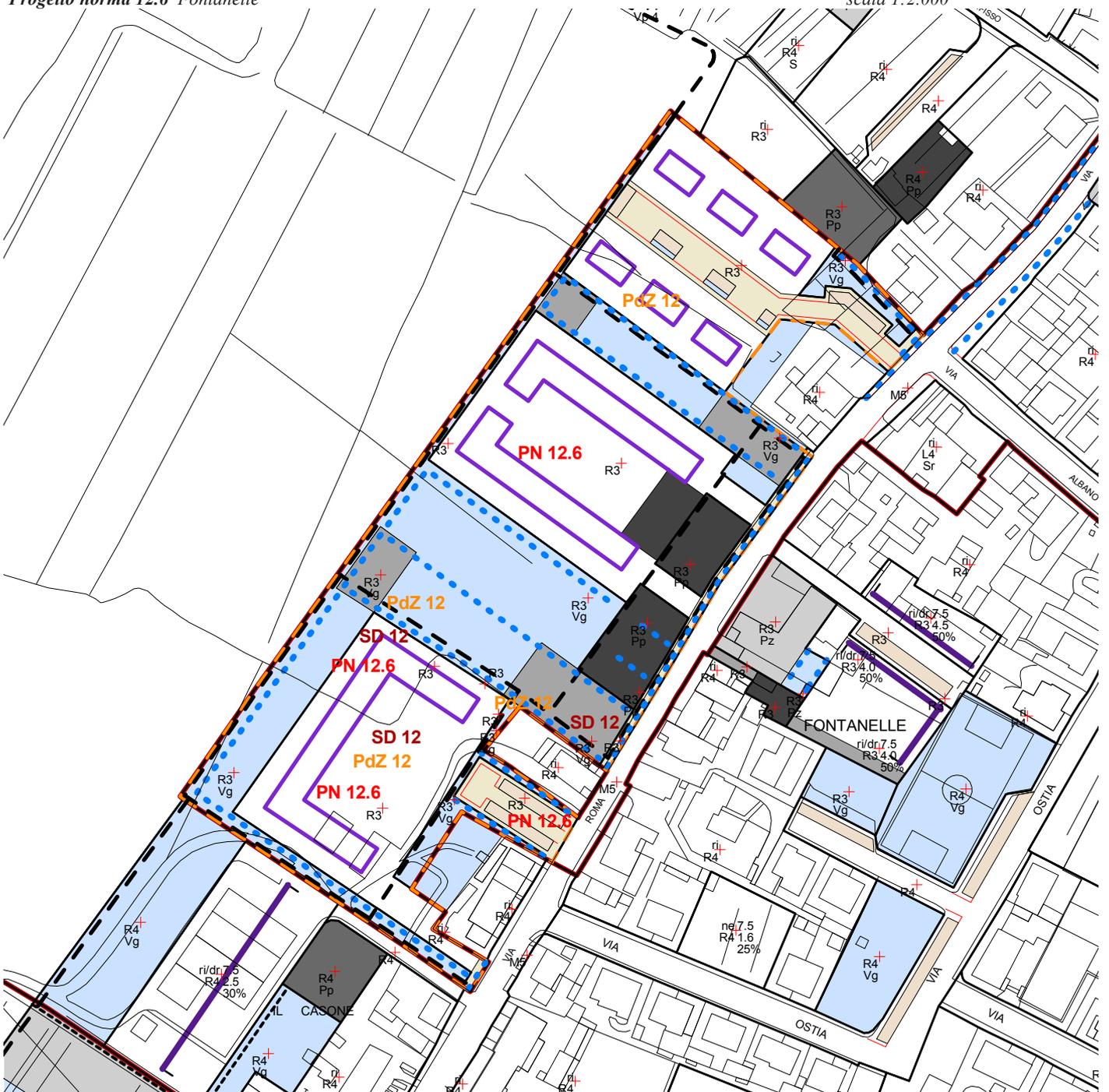
Piano di edilizia economica e popolare

UMI 1



Progetto norma 12.6 Fontanelle

scala 1:2.000



Regolamento urbanistico Art. 118 -Paesi e quartieri S.D. 12

La schema direttore prevede un insieme di interventi che coinvolgono i "centri civici" inserendoli entro un disegno più ampio che investe l'intero "paese" o "quartiere".

Gli interventi sotto elencati corrispondono ad una fase minimale di primo intervento.

n.1 - Galceti

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 144.000

Galceti: ridisegno della sezione di via 7 marzo e realizzazione di due giardini;

n.2- Galcetello

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 32.000

n.3 - Maliseti

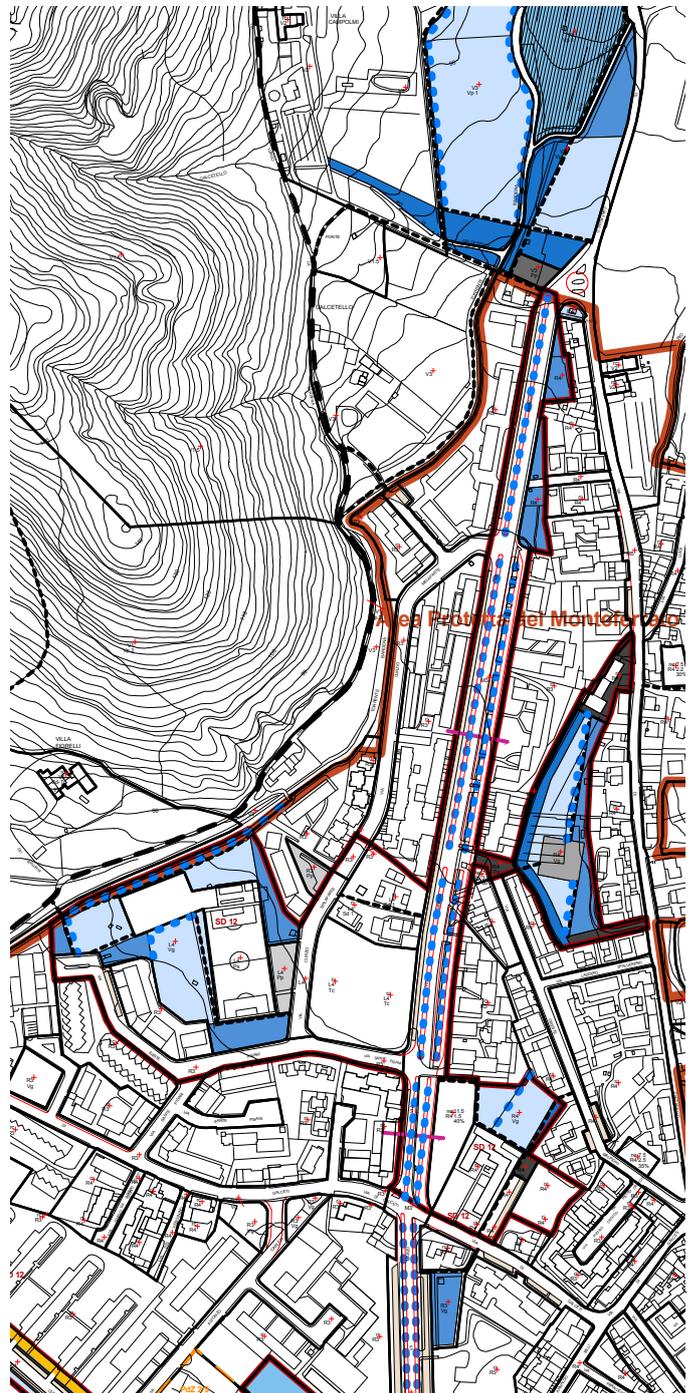
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 64.000

Maliseti: pavimentazione delle aree pedonali lungo un tratto della via Montalese con relativi slarghi, realizzazione del nuovo giardino e del parco verso il cimitero di Chiesanuova;

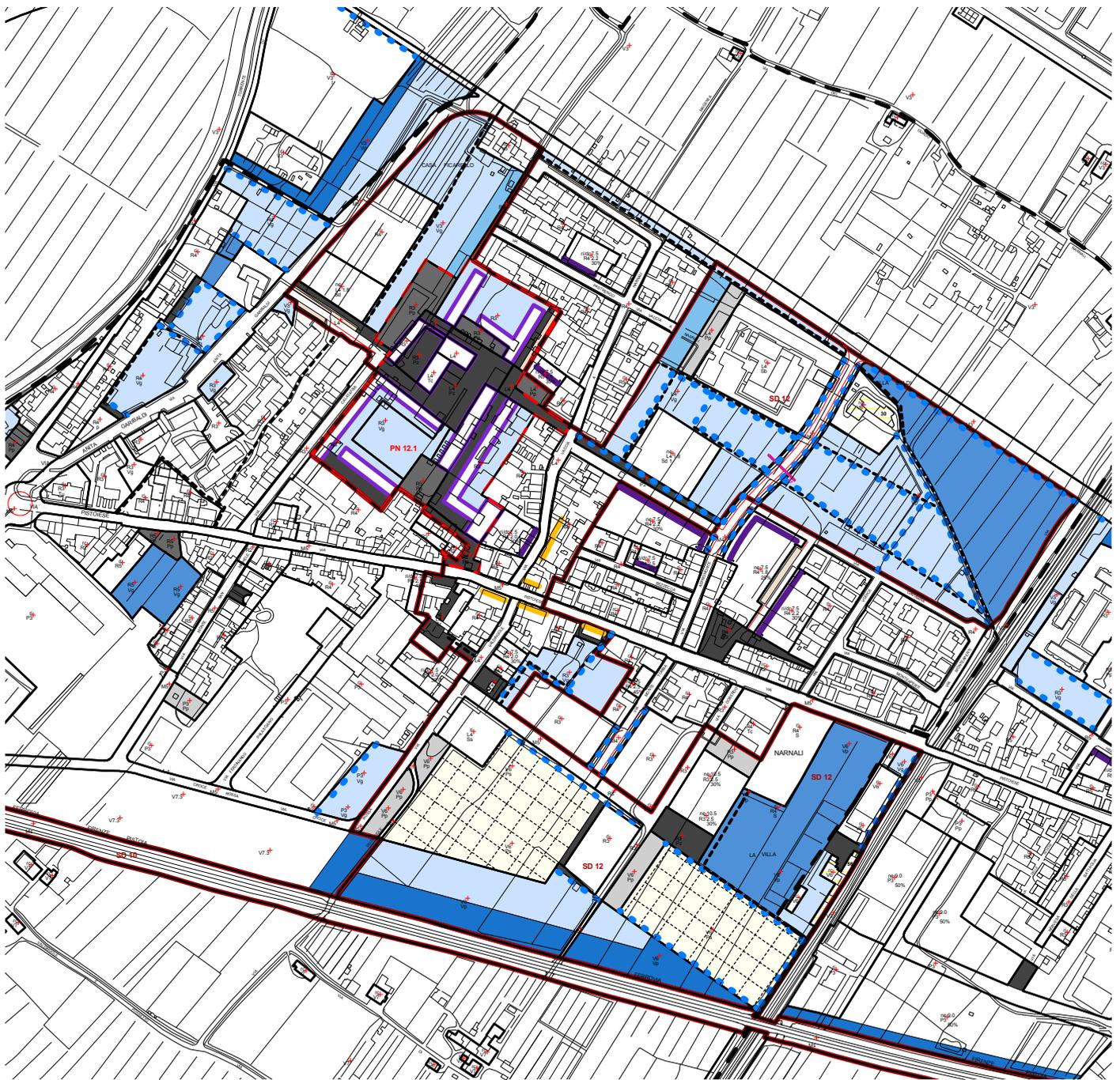
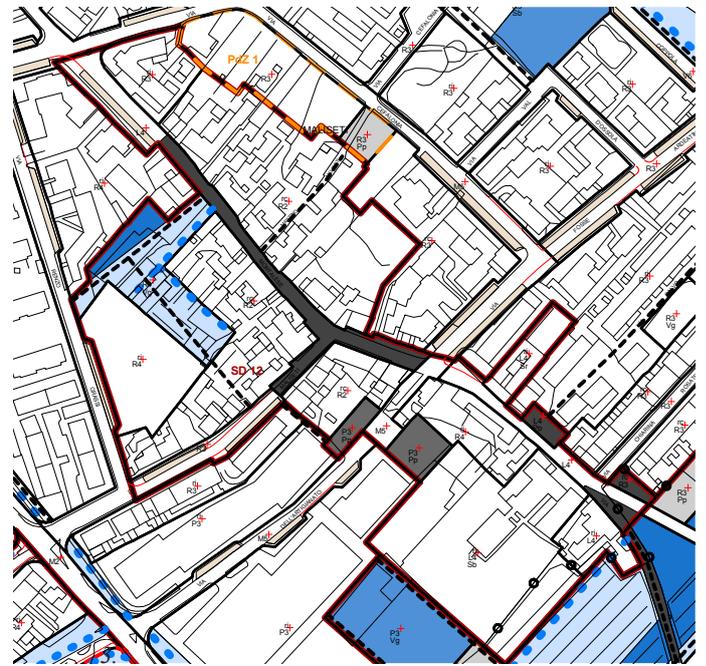
n.4- Viaccia

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 296.000

Viaccia: realizzazione del PN, del parco verso il fosso di Iolo, della nuova chiesa e del giardino tra questa e la scuola, pavimentazione delle strade del vecchio nucleo, recupero ad impianto sportivo coperto di un edificio industriale; realizzazione della via Aspromonte e completamento della rete viabilistica interna al nucleo;



1.



n.5- Figline

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 112.000

Figline: ampliamento della scuola, realizzazione del nuovo giardino e del percorso sul bordo della collina, del giardino sul torrente Bardena e ripavimentazione delle strade del vecchio nucleo;

n.6 - S. Lucia

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 40.000

S. Lucia: pavimentazione di via del Guado a S.Lucia e di un tratto di via Bologna, realizzazione del giardino sul Bisenzio, recupero con destinazione d'uso a servizi di alcuni edifici produttivi e dei loro spazi di pertinenza;

n.7- Coiano

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 24.000

Coiano: realizzazione di una strada attrezzata futura sede del tram, pavimentazione dei tratti pedonalizzati di via Coiano, via Maiani e via Bologna,

n.8- Castellina

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 72.000

Castellina: sistemazione della piazza tra via del Palco e via Miniati e del tratto di via del Palco che sale verso la Calvana,

n.9- Il Guado, Narnali

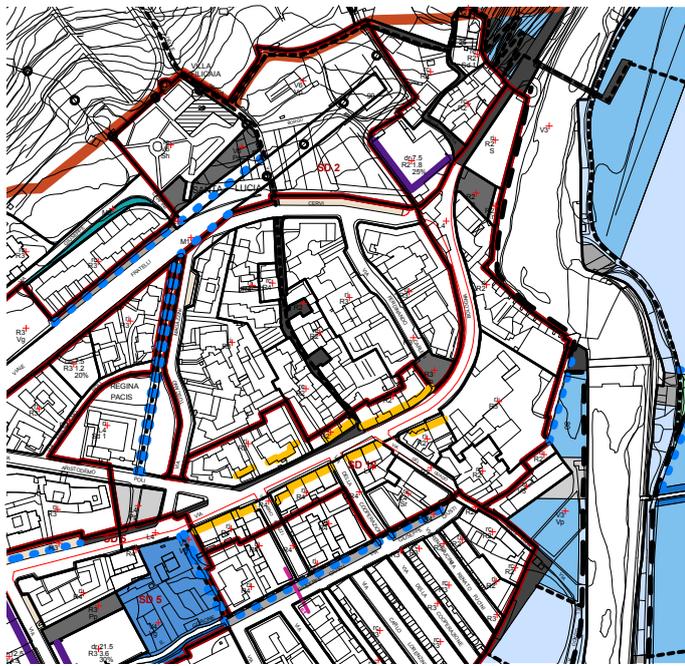
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 224.000

Guado: realizzazione di una strada attrezzata, edificazione di due scuole e della chiesa, realizzazione sul margine del parco di piazze e parcheggi, sistemazione di via Isola di Lero;

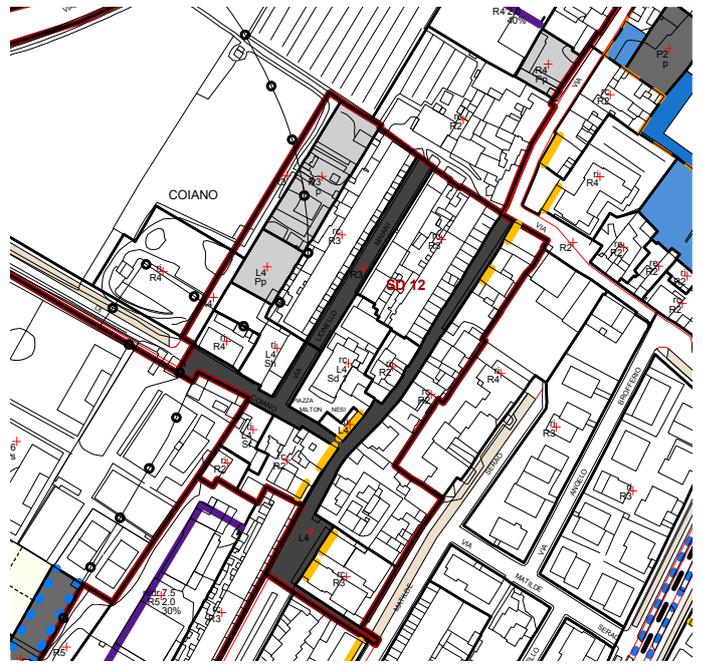
Narnali: realizzazione di una strada attrezzata, della nuova scuola, ripavimentazione di piazza Borsi e via Cernaia, realizzazione di parcheggi, di un nuovo giardino, sistemazione del campo di calcio e della sua pertinenza;



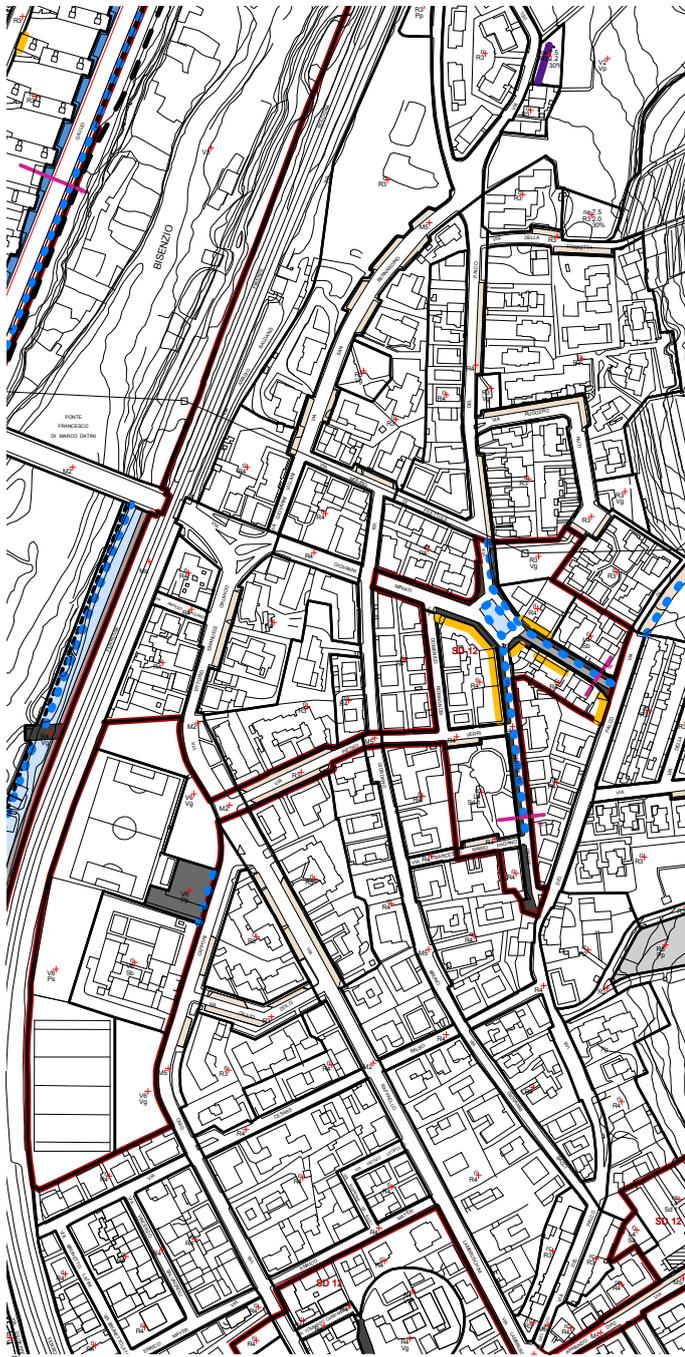
5.



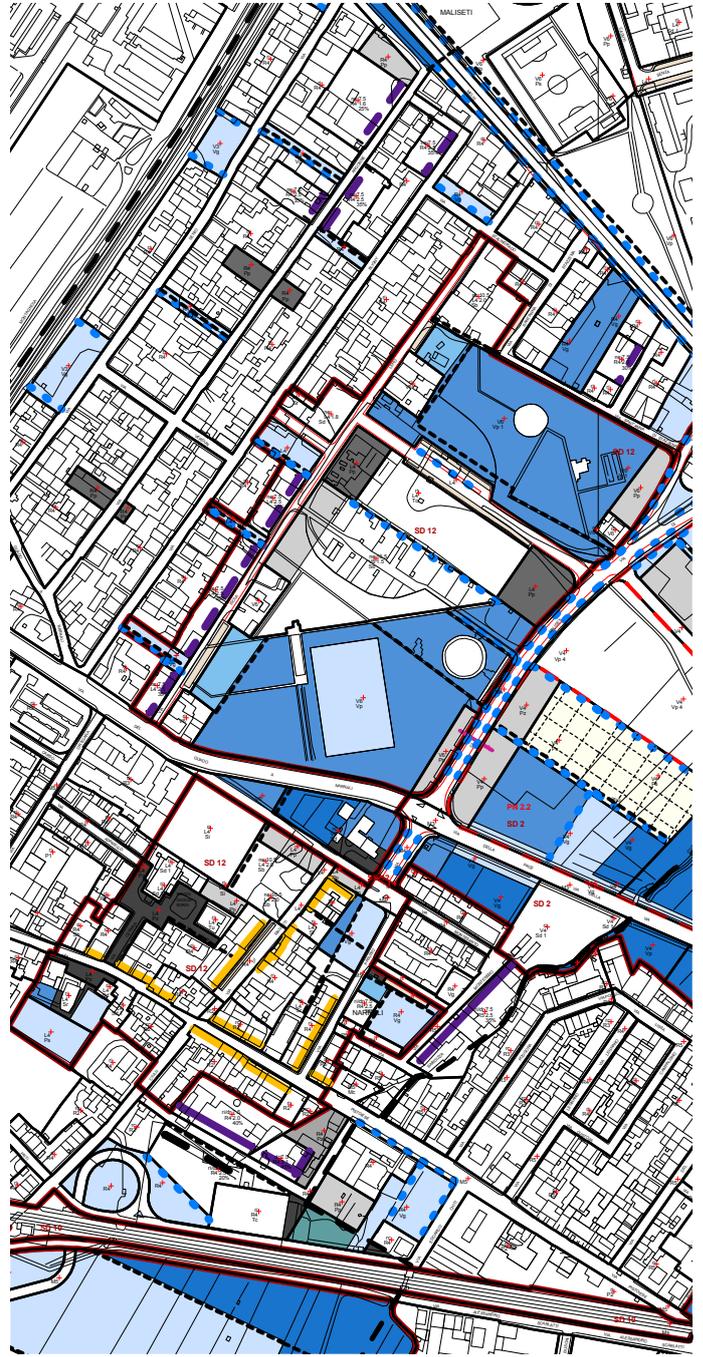
6.



7.



8.



9.

n.10- Chiesanuova
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 16.000

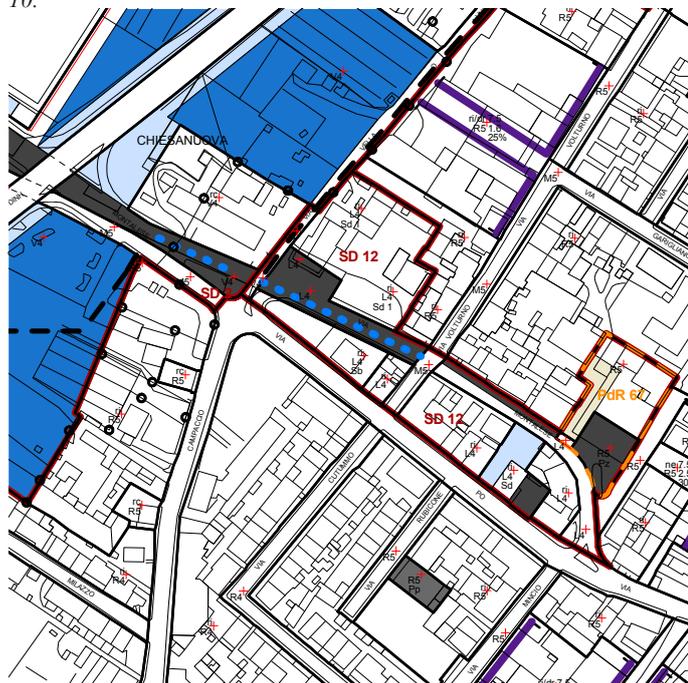
n.11- Gherardi
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 48.000

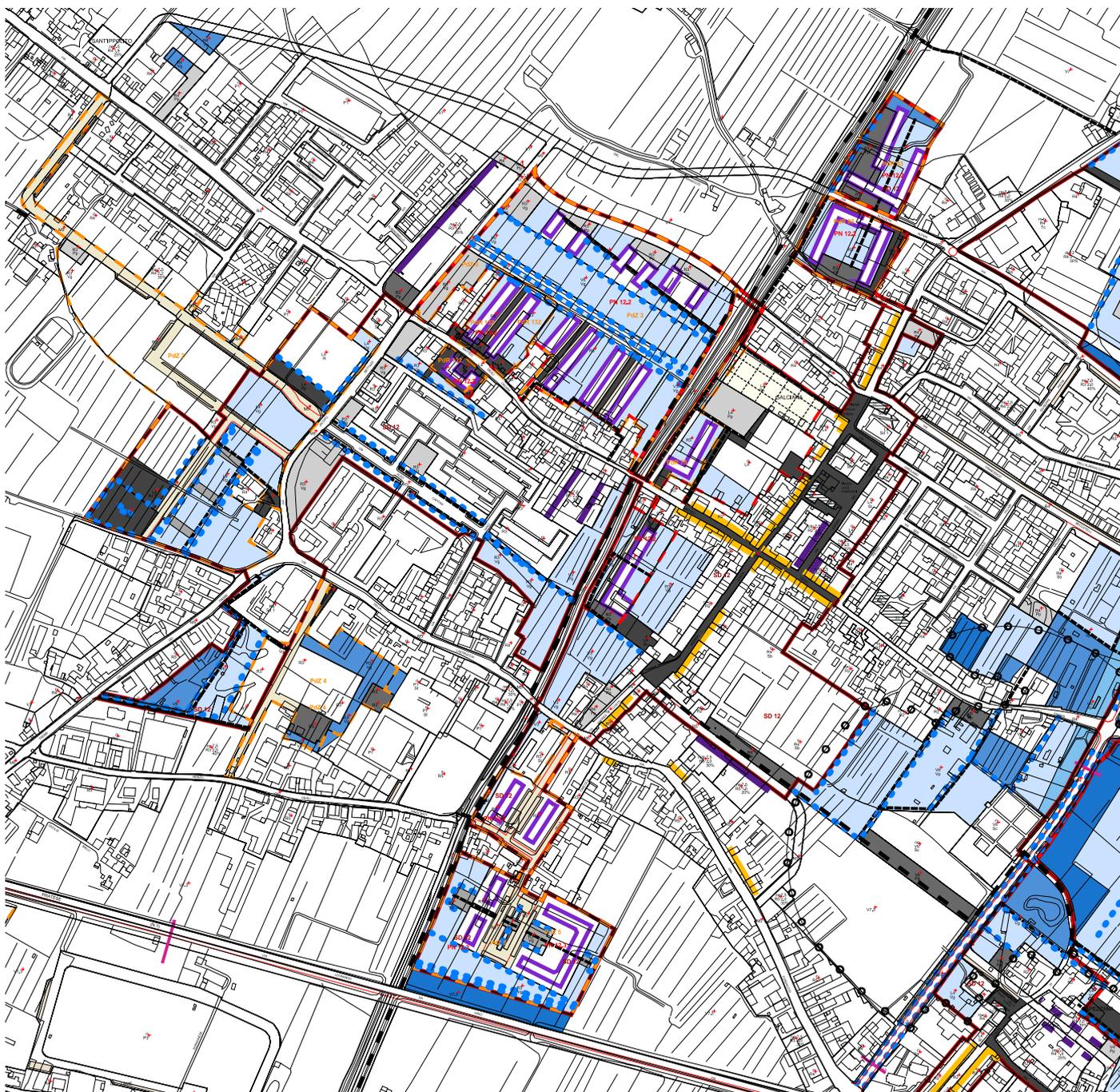
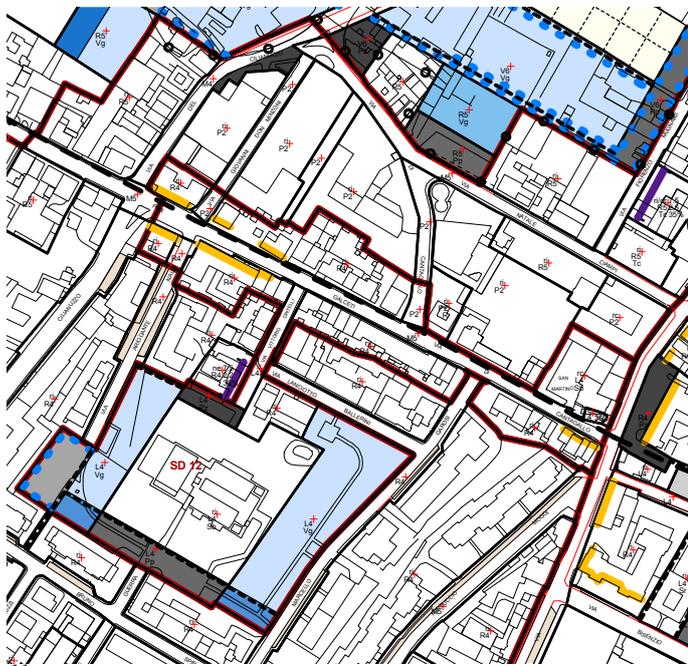
n.12- Segherie
compreso nello Schema Direttore 4

n.13- Galciana
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 436.000

Galciana: impianti sportivi , giardino e parcheggio pubblico lungo il fosso di Iolo, prolungamento della via Gora, risistemazione di via Matteo degli Organi, pavimentazione delle strade e delle piazze principali del nucleo antico, via Pieraccioli, Isidoro del Lungo, Costa, piazza della chiesa e piazza Vannucci;

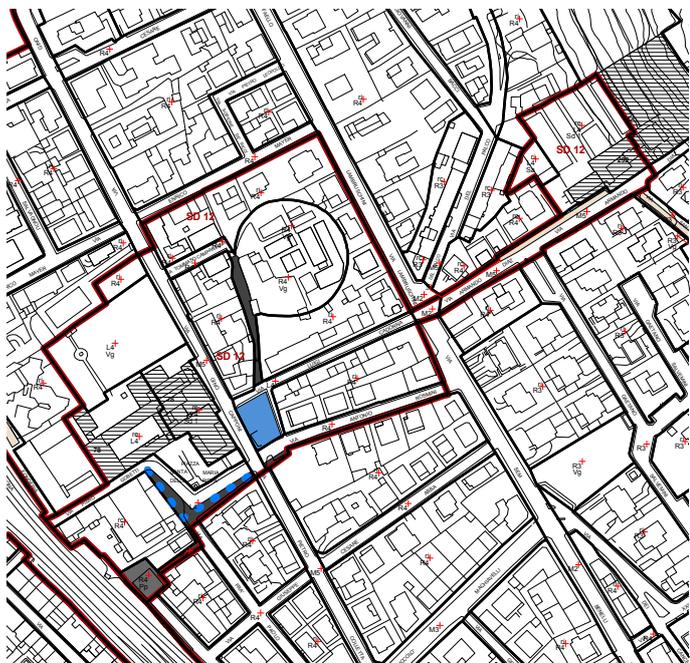
10.





- n.14- *Sacra Famiglia*
 SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 42.000
Sacra Famiglia: risistemazione di via Giovanni XXIII e del giardino davanti alla scuola, ridisegno dell'area antistante la chiesa;
- n.15- *La Pietà*
 SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 64.000
- n.16- *La Macine*
 SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 84.000
La Macine: risistemazione di via Vico, realizzazione di un parcheggio, demolizione e ricostruzione di un edificio industriale destinato a residenza e commercio con una corte in parte pavimentata, in parte verde;
- n.17- *Ciliani*
 SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 148.000
Ciliani: realizzazione di due giardini, della piazza e dei parcheggi accanto alla scuola e alla chiesa, nuovo giardino tra via Zucca e via Bini;

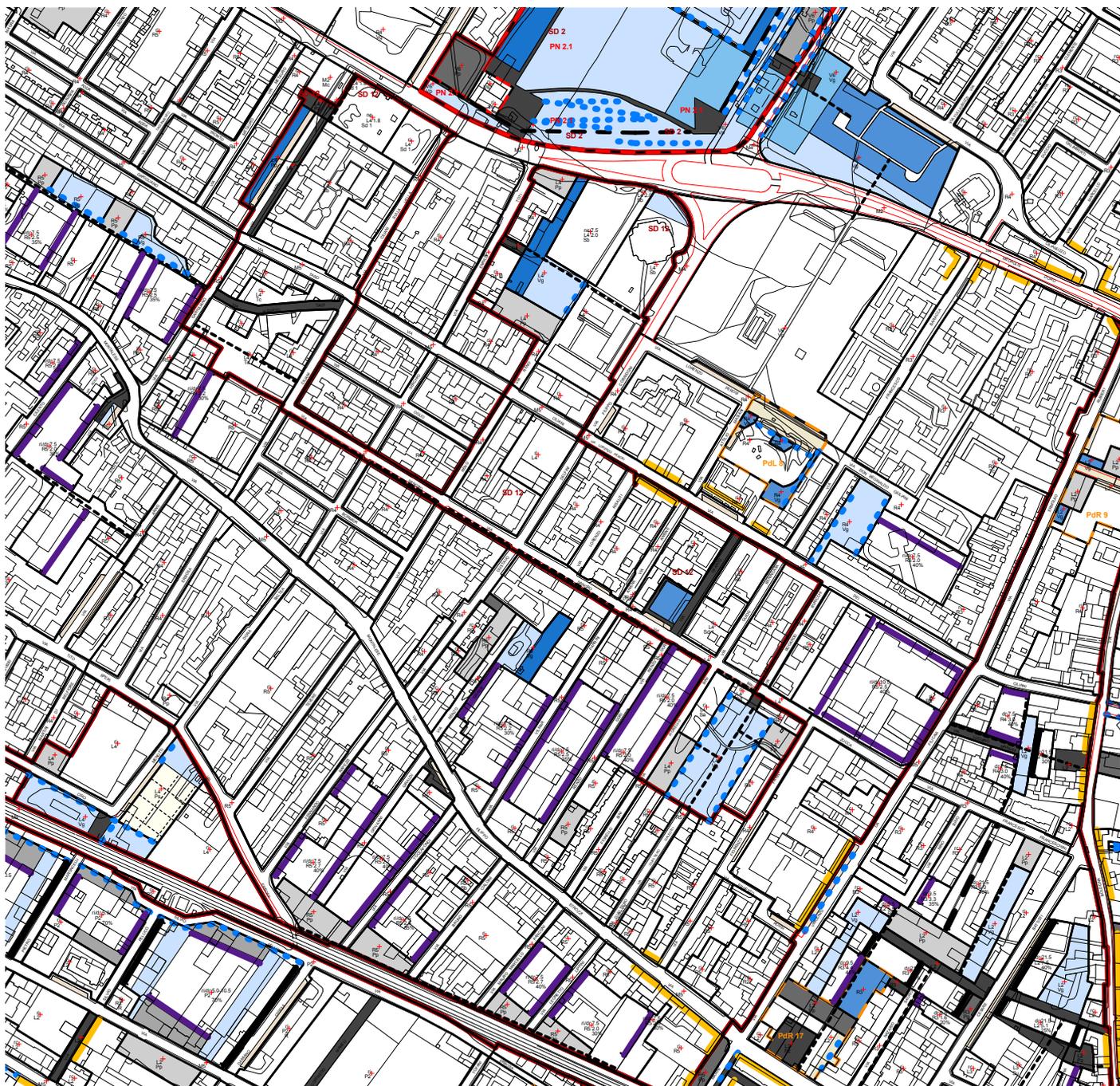




15.



16.



17.

n.18- Casale

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 132.000

Casale: ripavimentazione della via Borgo Casale nella parte ad ovest del fosso di Iolo, ridisegno della piazza davanti alle scuole ed alla chiesa, realizzazione di aree verdi, di aree pavimentate e parcheggi tra via Montessori e via Assuero, passaggio ciclopedonale sul fosso, recupero di fabbricati produttivi per servizi e mercato rionale;

n.19- S. Paolo

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 204.000

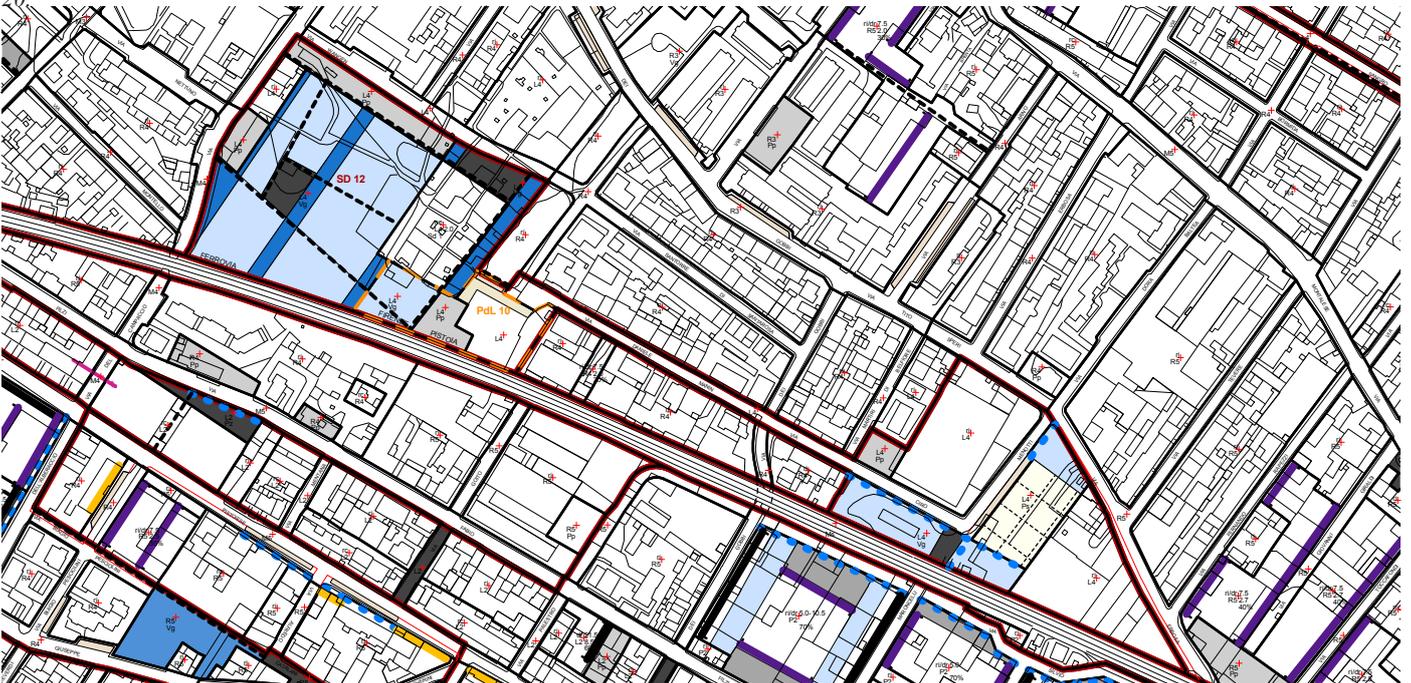
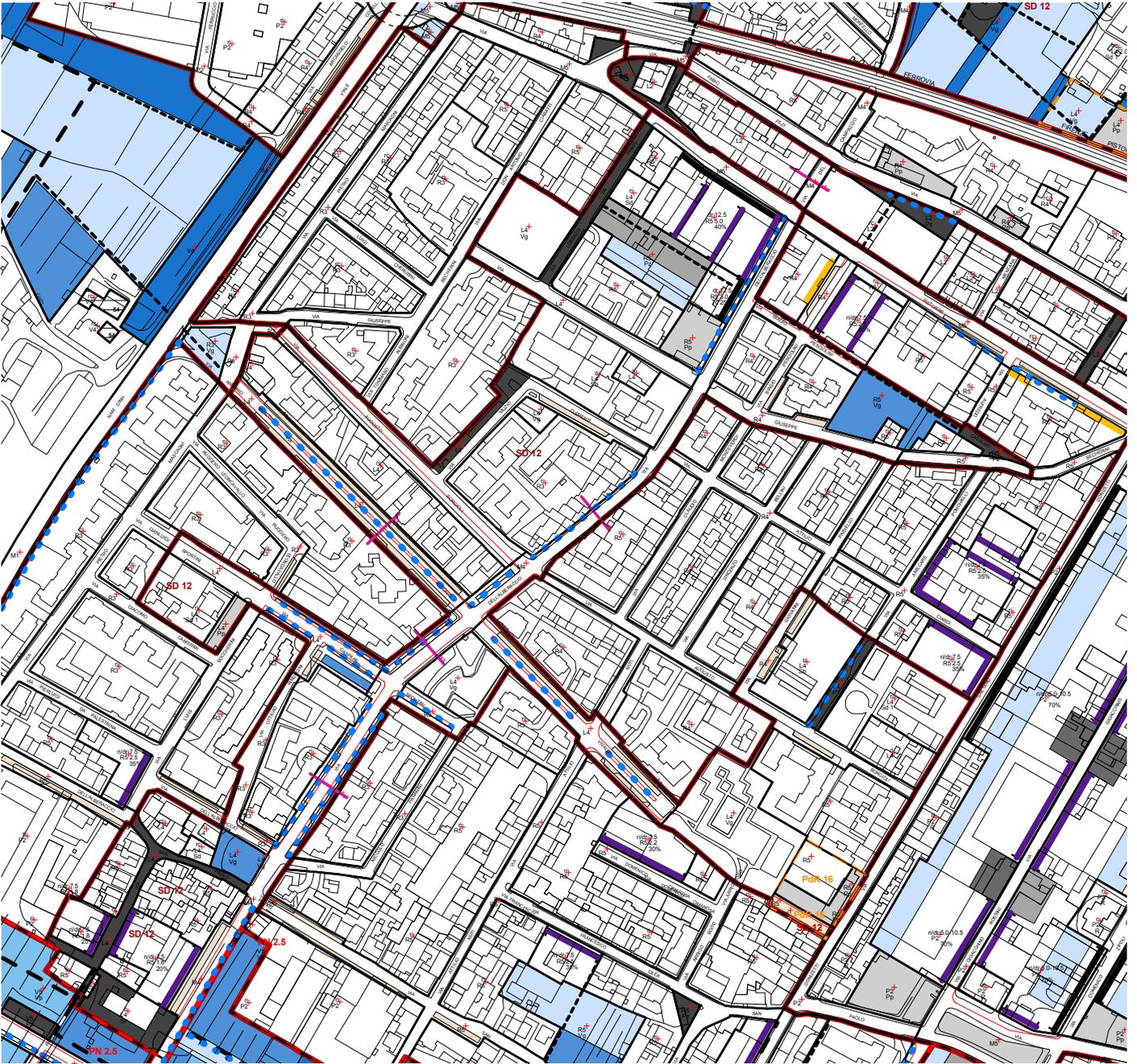
S.Paolo: realizzazione di via dell'Alberaccio e di una "strada parcheggio" in via Vivaldi, riqualificazione di S.Paolo vecchia con la pavimentazione delle strade ed il recupero a servizi di parte di un edificio produttivo che affaccia sul nuovo parco del quartiere;

n.20- Borgonuovo

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 64.000

Borgonuovo: realizzazione di una strada attrezzata, di una nuova chiesa e di un nuovo giardino che completa quello esistente, parcheggi;





n.21- Capezzana

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 56.000

Capezzana: nuovo tratto di strada di connessione a via Olinto Nesi, realizzazione di aree a verde, ripavimentazione di via Sotto l'Organo e dello slargo;

n.22- Vergaio

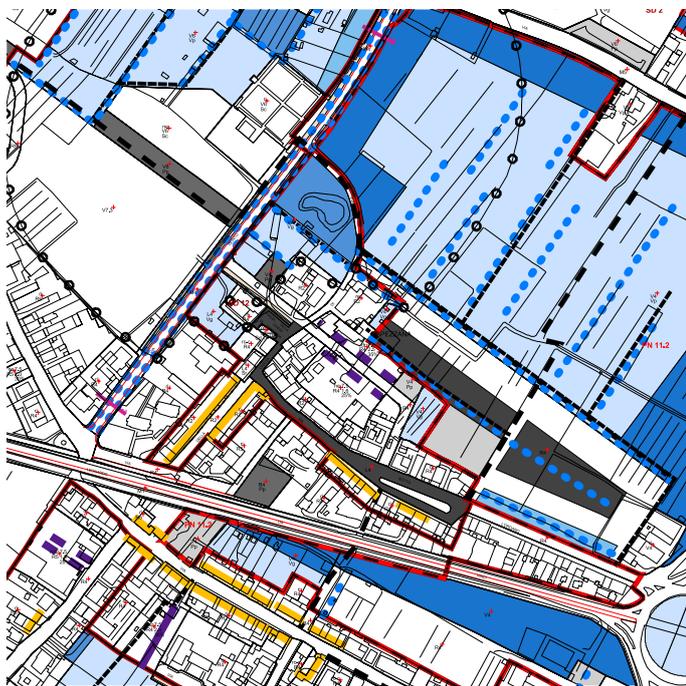
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 268.000

Vergaio: realizzazione di una strada attrezzata, nuovo parco verso la zona produttiva, pavimentazione delle strade e degli slarghi nel nucleo centrale;

n.23- Tobbiana

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 124.000

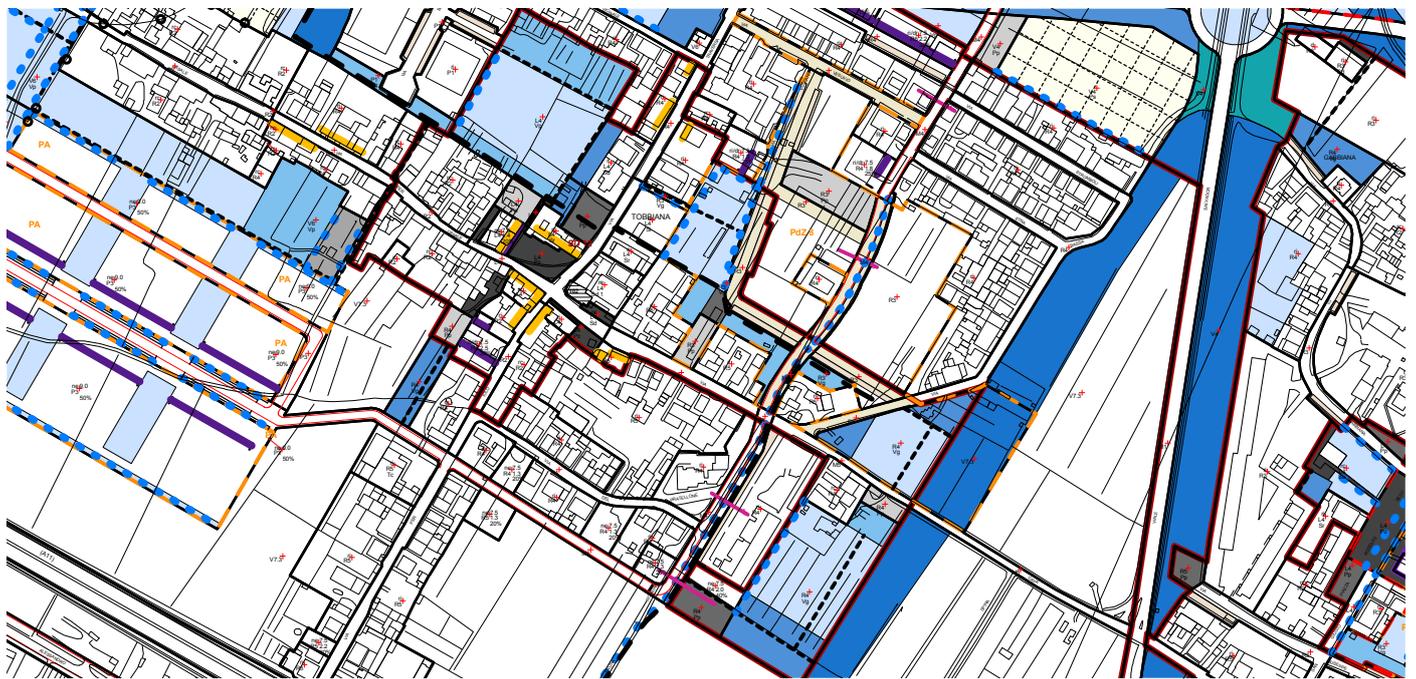
Tobbiana: realizzazione di una strada attrezzata, nuovo parco, parcheggi e pavimentazione di via traversa Pistoiese e delle piazze principali;



21.



22.



23.

n.24- Il Villaggio

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 152.000

Villaggio: costruzione della nuova chiesa, ridisegno di via delle Gardenie e degli spazi pedonali ed a parcheggio nel centro del quartiere;

n.25- Il Soccorso

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 80.000

Soccorso: ripavimentazione e ridisegno dell'asse via del Purgatorio-via Alessandria-piazza S.Maria del Soccorso-via Roma, recupero per commercio e attività di tipo collettivo dell'ex lanificio Sarti;

n.26- Zarini

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 76.000

Zarini: realizzazione di una nuova chiesa in prossimità di via Ferrarini.

n.27- Pratiia

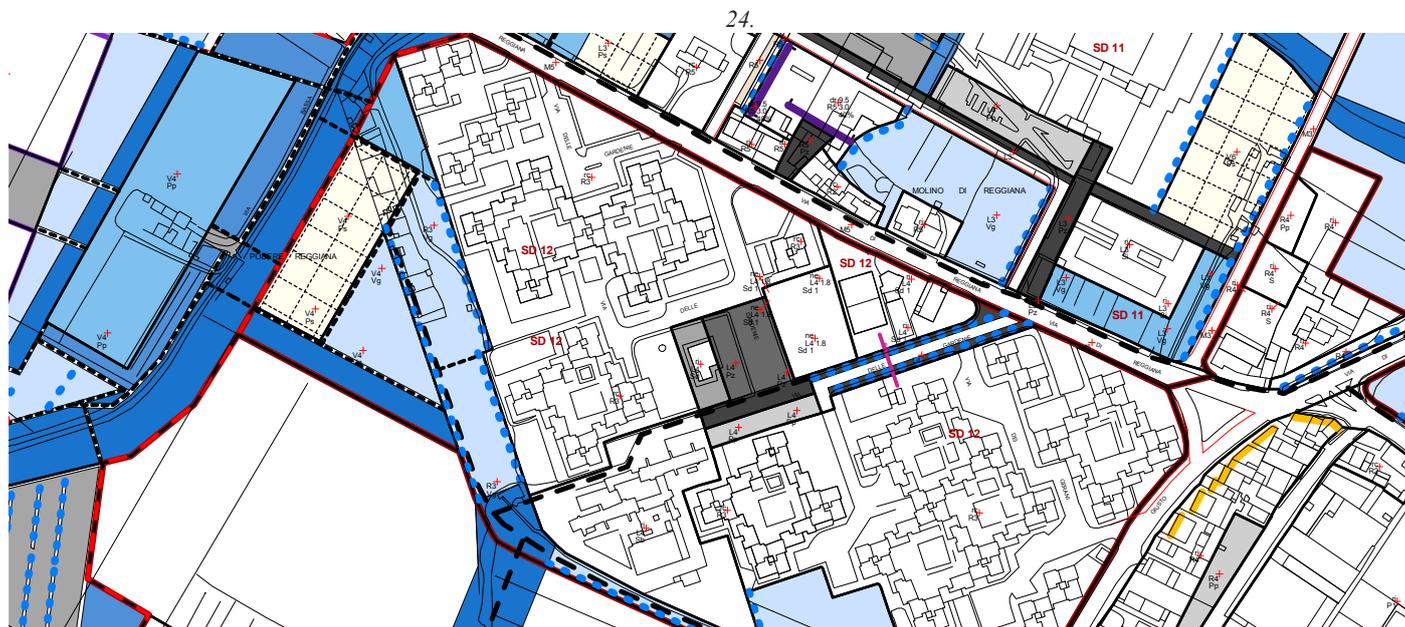
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 36.000

Pratiia: ridisegno di piazza Einstein e ridisegno della sezione di via Fiorentina;

n.28- S. Gonda

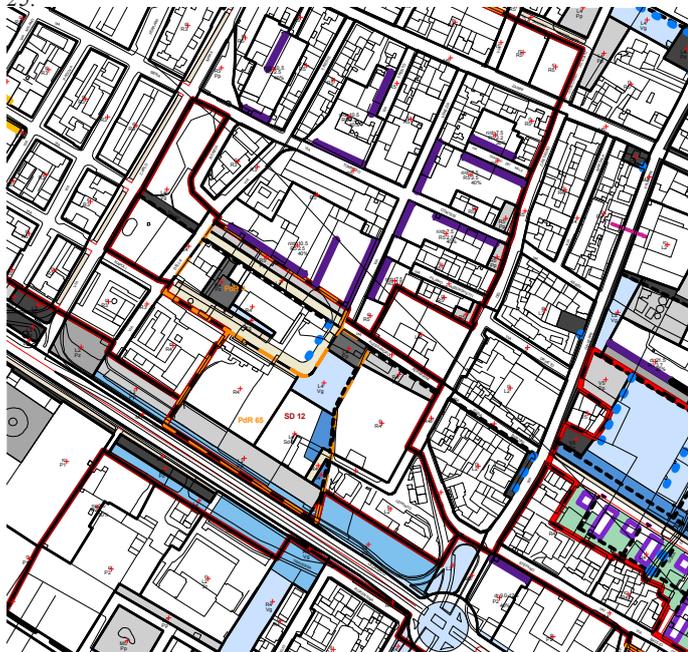
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 184.000

S. Gonda: realizzazione di una nuova chiesa con piazza e parcheggio, ridisegno della sezione di via delle Fonti;

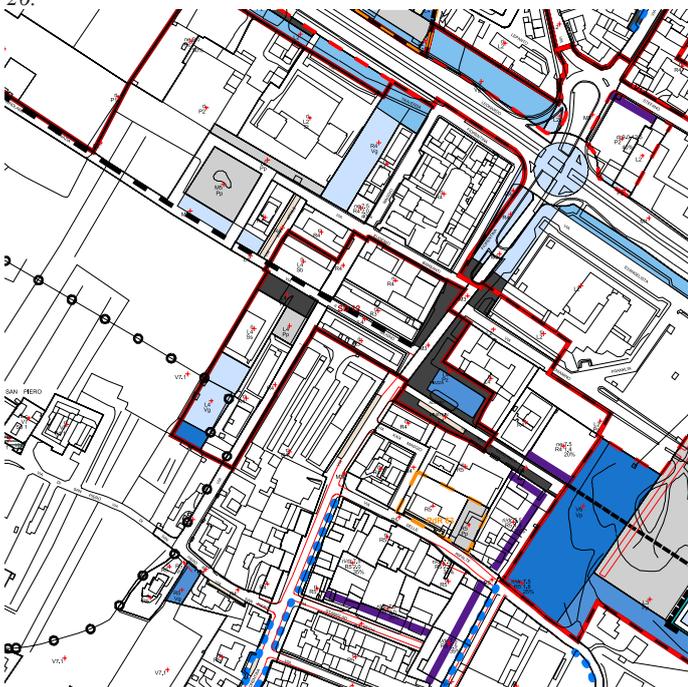




25.

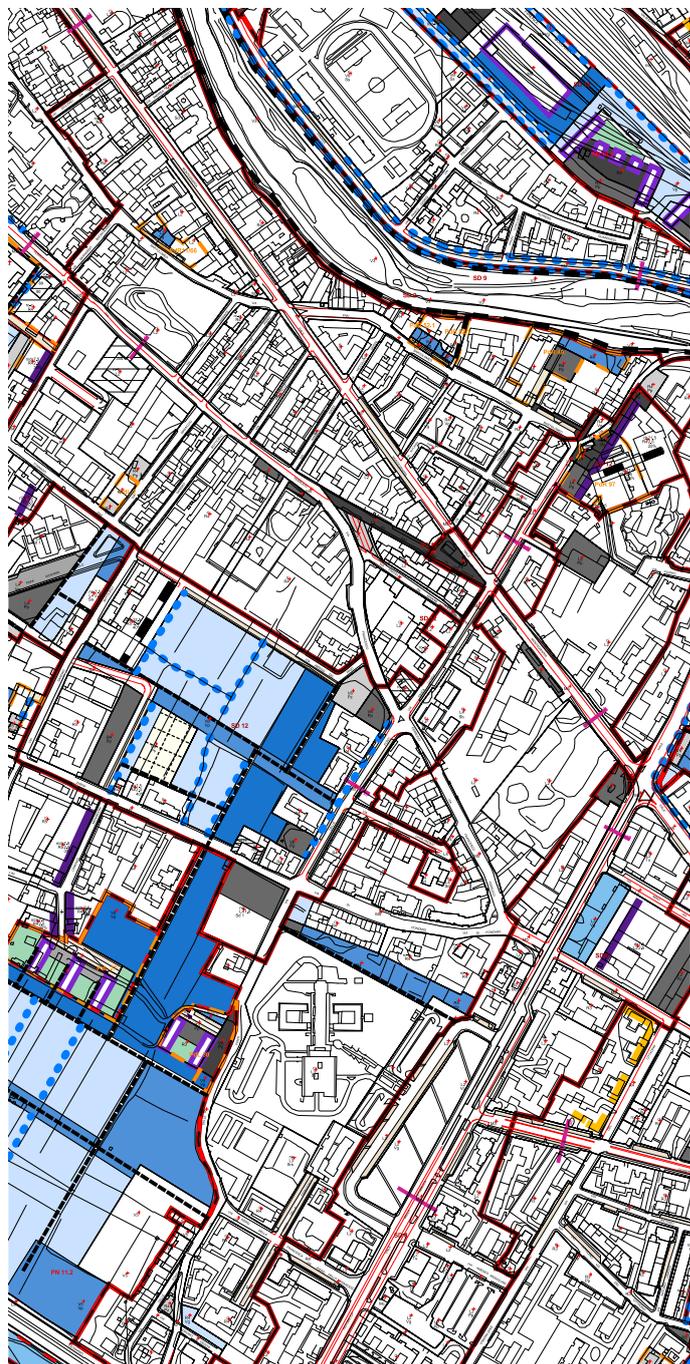


26.



27.

28.



n.29- Valentini

compreso nello Schema Direttore 7

Valentini: intervento sull'area Cap, realizzazione di una serie di giardini, di parcheggi e di una piazza sull'asse che attraversa via Valentini, risistemazione del giardino accanto alla chiesa e della strada che si ricollega a via Valentini;

n.30- La Querce - Pizzidimonte

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 96.000

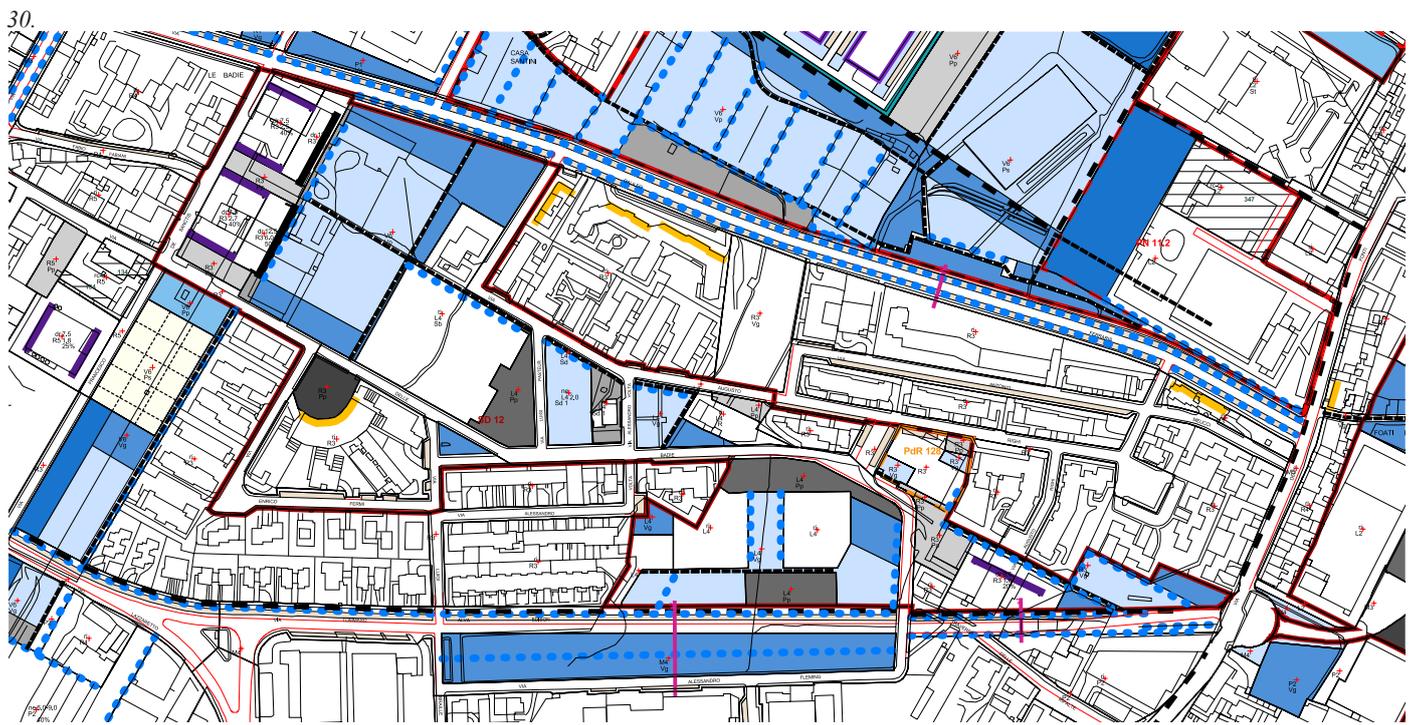
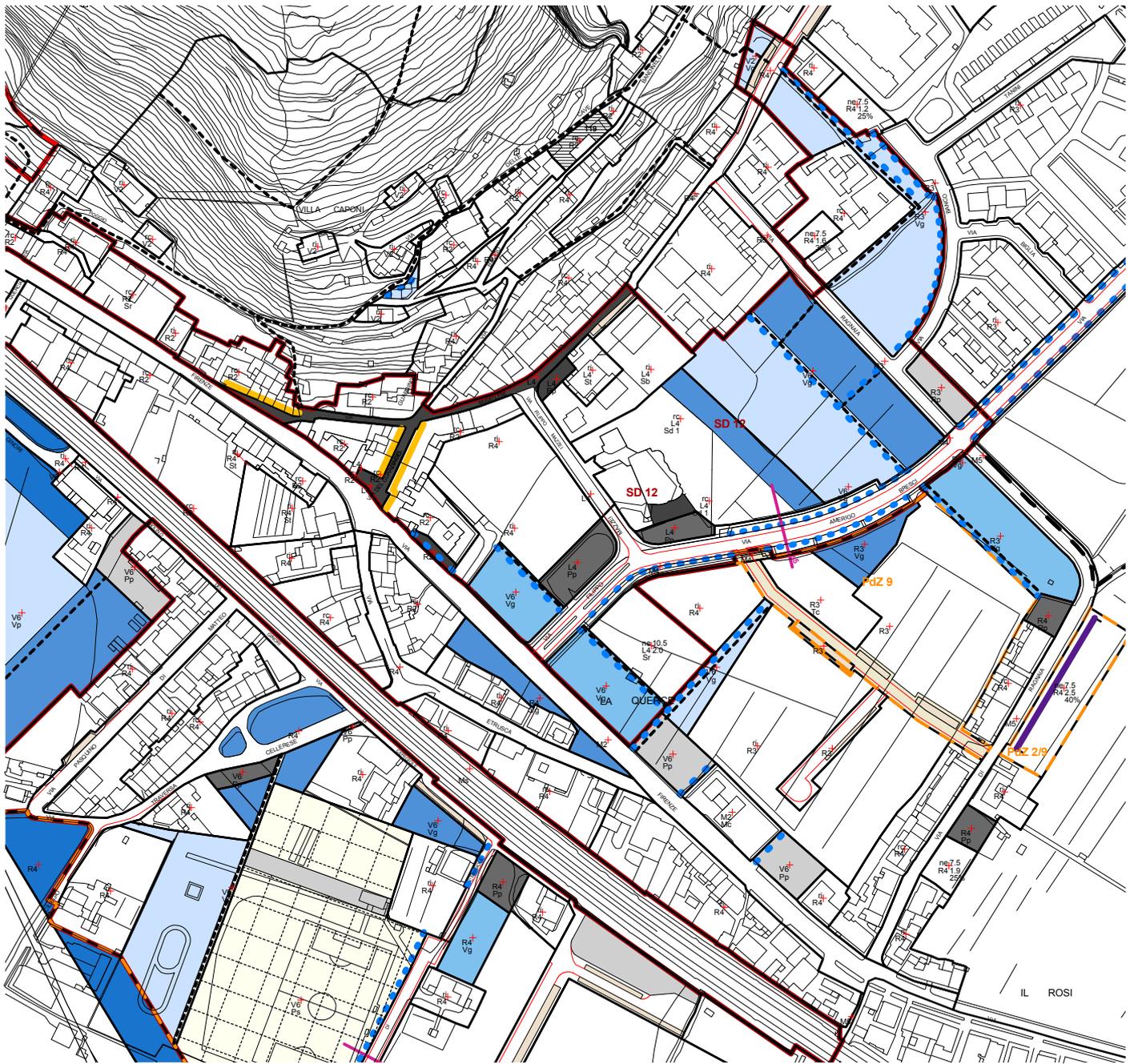
La Querce-Pizzidimonte: realizzazione di una strada attrezzata, ripavimentazione di via Mugellese e via Mazzei davanti alle scuole e alla chiesa, parcheggi, nuovo parco accanto al Peep, costruzione di un edificio per servizi;

n.31- Le Badie

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 116.000

Badie: demolizione di una fabbrica con ricostruzione di residenza e parte del nuovo giardino pubblico, risistemazione dell'area di pertinenza della chiesa, nuova strada di collegamento con via Fleming, nuovo giardino.





30.

31.

n.32- Iolo

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 188.000

Iolo: serie di interventi previsti dal piano di recupero, pavimentazione della strada principale e di corti interne, giardini;

n.33 - S. Giusto

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 340.000

S.Giusto: realizzazione di una strada attrezzata, giardino e percorsi di collegamento al nuovo parco previsto dal Peep, ripavimentazione di via S.Giusto e della piazza con una parte riservata a parcheggio, recupero di una villa come scuola e di un edificio industriale come mercato rionale;



n.34 - Tavola

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 164.000

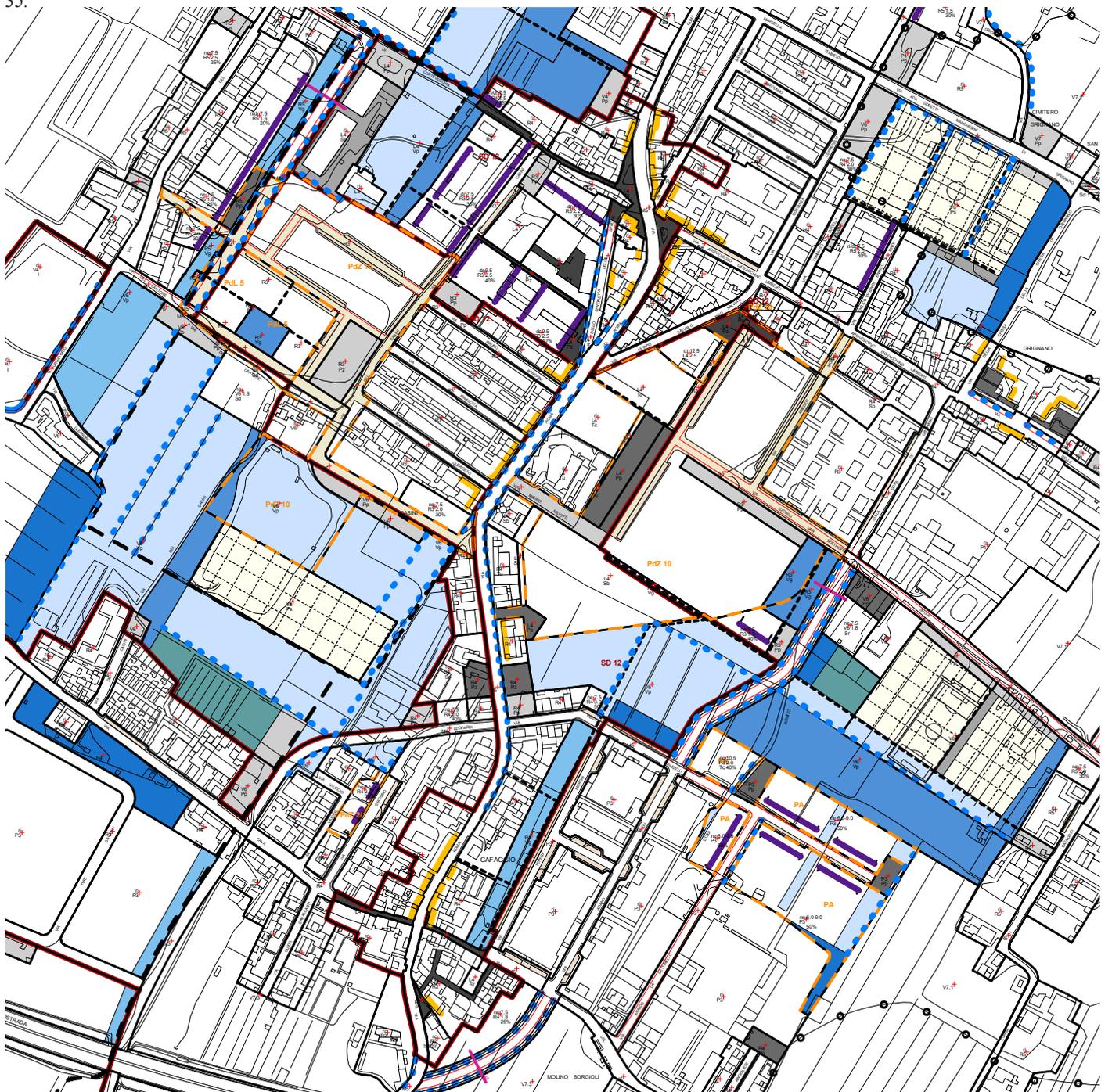
Tavola: realizzazione di una strada attrezzata, nuovi giardini adiacenti agli interventi Peep, area verde e pavimentazione della strada nella zona della scuola e del circolo, piano di recupero di parte del nucleo storico, ripavimentazione di via Braga;

n.35 - Grignano, Cafaggio

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 208.000

Grignano-Cafaggio: ripavimentazione delle strade del vecchio nucleo, realizzazione di due strade attrezzate, realizzazione di parcheggi e aree pedonali pavimentate accanto al nuovo Peep, edificazione della nuova sede di quartiere, recupero per mercato rionale di una parte di un complesso industriale, nuovo parco collegato a quello dell'Ippodromo, recupero di capannoni dismessi come impianti sportivi coperti;





n.36 - Fontanelle

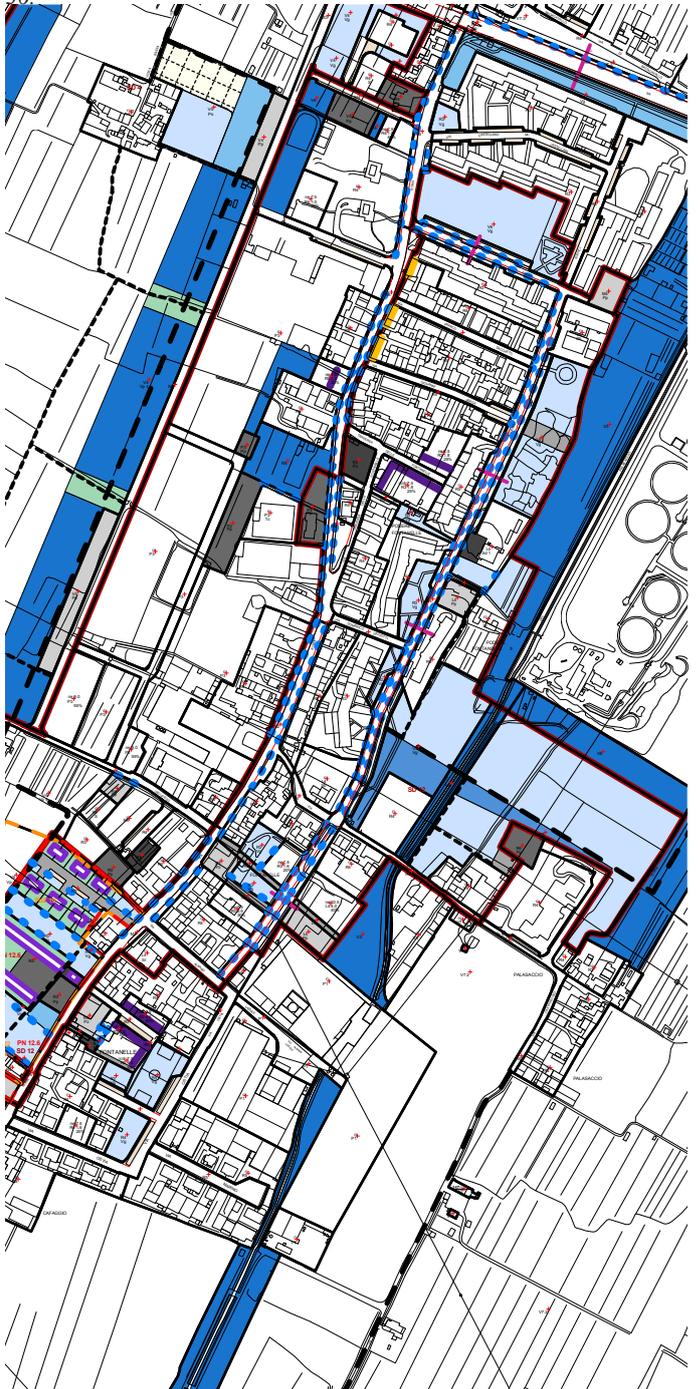
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 348.000

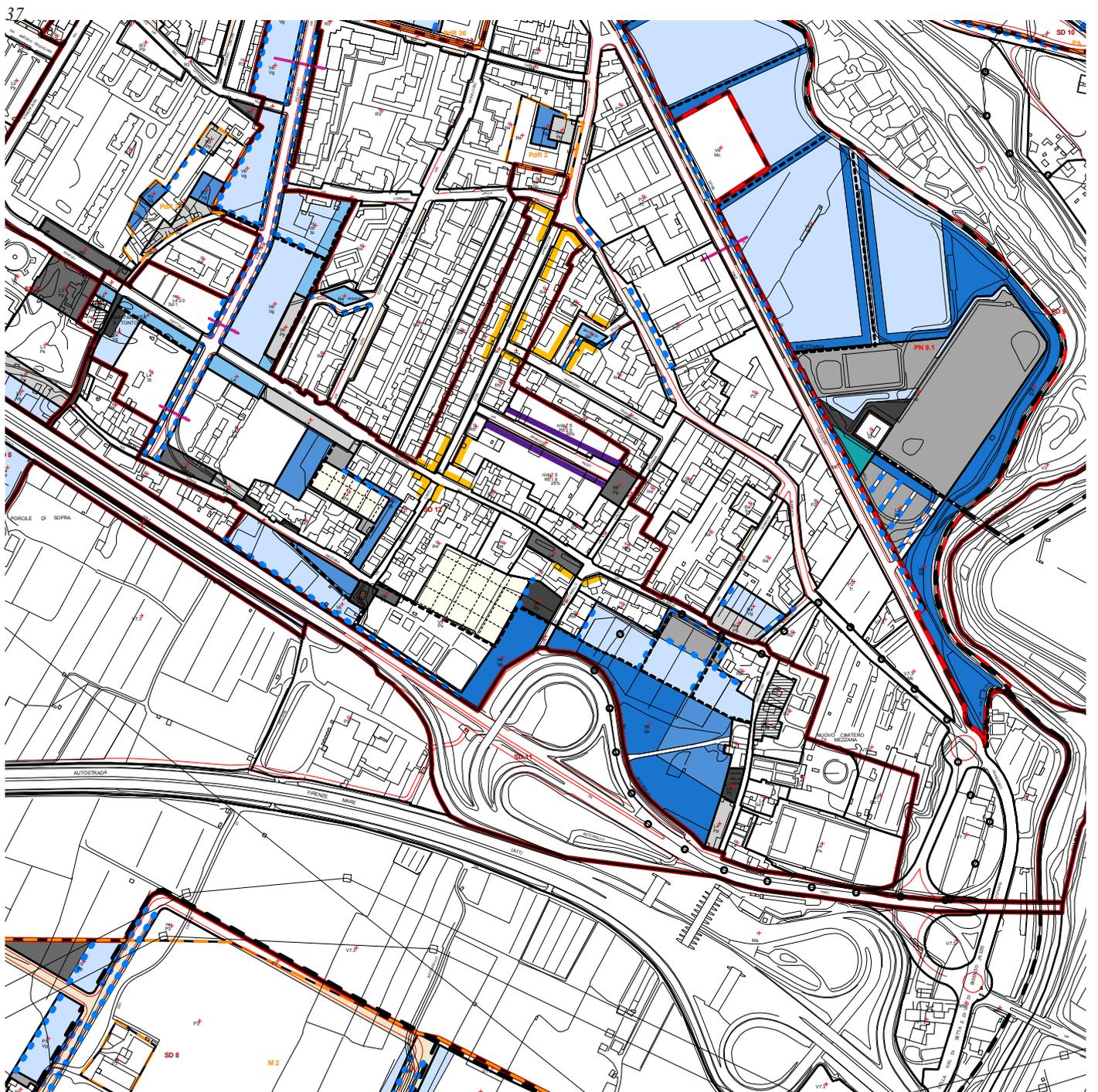
Fontanelle: realizzazione di una strada attrezzata e di una serie di piazze, parcheggi e giardini tra via Roma e via Soffici, risistemazione di via Roma;

n.37 - Mezzana

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 252.000

Mezzana: realizzazione di una strada attrezzata, nuova chiesa e giardino annesso, nuovo giardino nell'area vicino alla scuola, predisposizione di un'area per il mercato all'aperto, risistemazione di vicolo di Mezzana-via Castelli fino alla zona del cimitero, parcheggio;





n.38- Paperino

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 100.000

Paperino: giardino adiacente al circolo Arci, percorsi verso l'area Peep, ridisegno della sezione stradale tra il "filamento" ed i nuovi interventi e realizzazione di un giardino che ricollega i principali servizi collettivi e costituisce il bordo della gora, ripavimentazione della piazza della chiesa, risistemazione di via dell'Alloro;

n.39- Castelnuovo

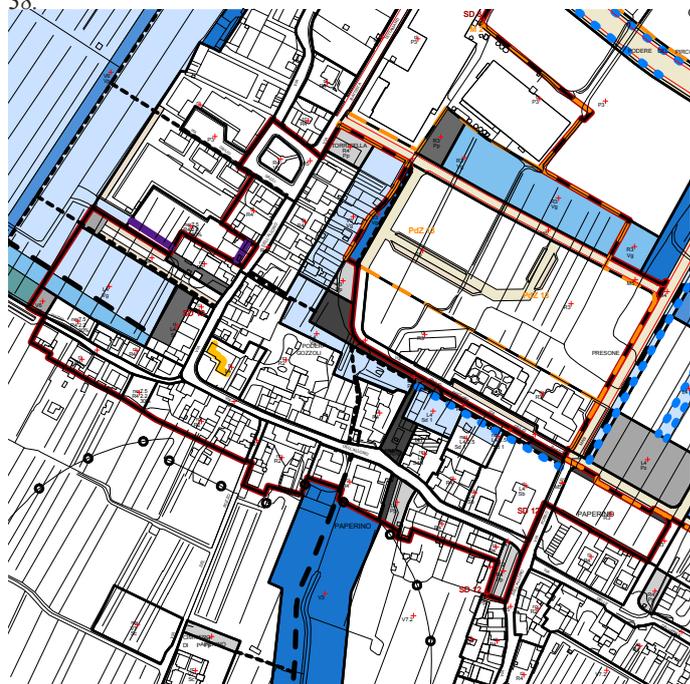
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 35.000

n.40- S. Giorgio a Colonica

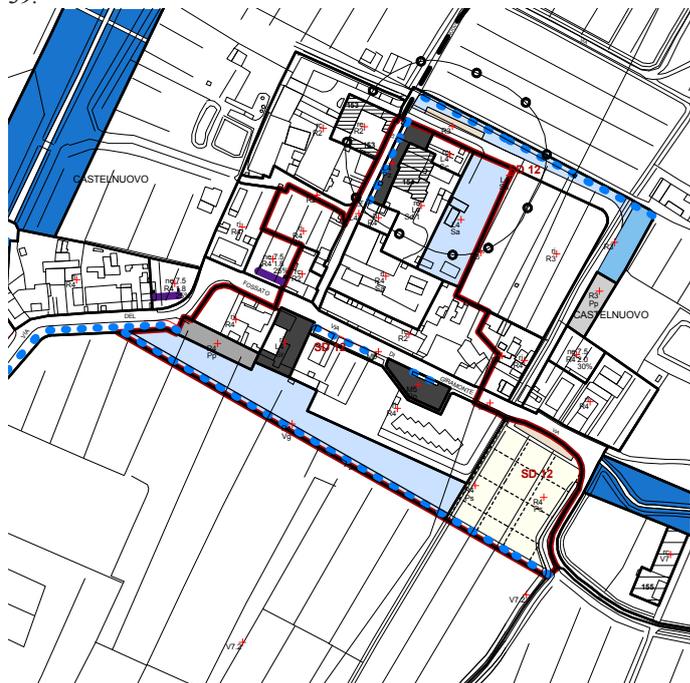
SUPERFICIE TERRITORIALE MQ 120.000

S. Giorgio a Colonica: realizzazione di una strada attrezzata, risistemazione di via del Ferro con ripavimentazione dei tratti e delle piazze in corrispondenza dei due borghi antichi, realizzazione di un nuovo giardino pubblico;

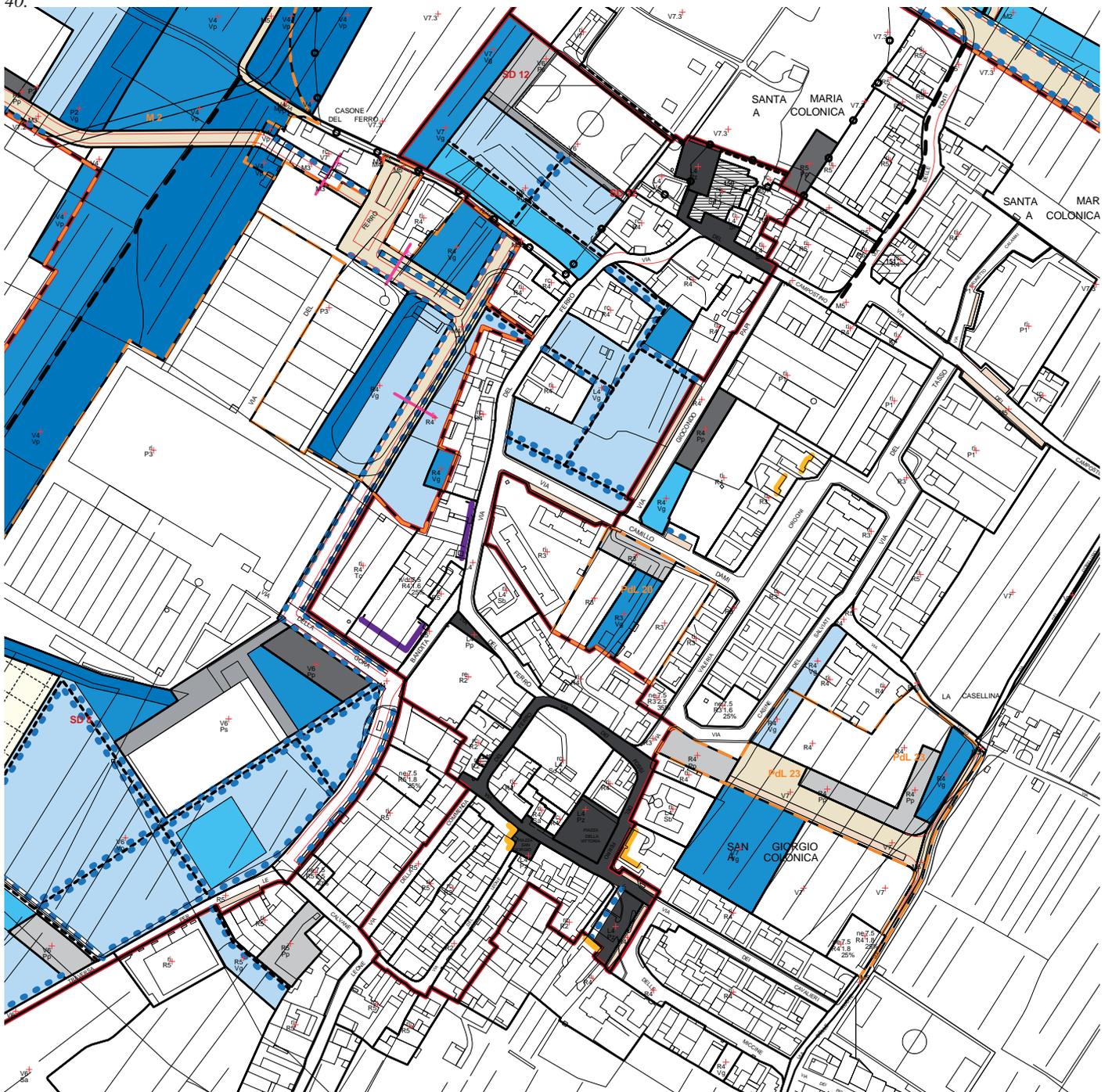
38.



39.



40.



Art.119 - Quadro degli strumenti di attuazione nelle aree investite da schemi direttori e progetti norma

L'attuazione del Regolamento urbanistico, entro le aree investite da Schemi direttori e da Progetti norma e delimitate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", avviene utilizzando i seguenti strumenti d'intervento e le seguenti modalità:

SD.1 Parco dell'Ombrone	opere pubbliche ed interventi convenzionati con privati
SD.2 Parchi urbani lungo la tangenziale	opere pubbliche, interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati
PN.2.1. Parco dei Ciliani	UMI 1 intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati
	UMI 2 intervento diretto del Comune
PN.2.2. Parco di Chiesanuova	UMI 1 intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati
	UMI 2 " " " "
	UMI 3 intervento diretto del Comune
PN.2.3. Parco di S.Paolo-Galciana	UMI 1 intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati
	UMI 2 " " " "
PN.2.4 Parco di Tobbiana-Vergaio	UMI 1 Abrogato
PN.2.5 Parco di S.Paolo	UMI 1 intervento diretto del Comune
	UMI 2 " "
	UMI 3 " "
	UMI 4 " "
	UMI 5 " "
SD.3 via Filzi, via Pistoiese e Macrolotto 0	piano di recupero e interventi privati diretti
SD.4 da Tavola al Fabbricone	interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati
SD.5. Intorno a via Bologna	" " " "
SD.6. Dentro e fuori le mura	" " " "
PN.6.1 S.Fabiano	UMI 1 piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
	UMI 2 intervento privato diretto
	UMI 3 intervento privato diretto
	UMI 4 intervento privato diretto
	UMI 5 intervento privato diretto
PN.6.2. Ospedale	UMI 1 Piano di recupero di iniziativa pubblica
	UMI 1bis intervento diretto di società mista
	UMI 2 " " " "
	UMI 3 intervento diretto del Comune
	UMI 4 intervento convenzionato con privati
	UMI 5 " " " "
	UMI 6 " " " "
PN.6.3. Mercatale	UMI 1 intervento diretto del Comune
	UMI 2 piano di recupero ed intervento privato convenzionato
	UMI 3 piano di recupero di iniziativa pubblica
	UMI 4 intervento diretto del Comune
PN.6.4. Campolmi	UMI 1 piano di recupero di iniziativa privata
	UMI 2 piano di recupero di iniziativa pubblica
	UMI 3 piano di recupero di iniziativa privata
	UMI 4 piano di recupero di iniziativa privata
	UMI 5 piano di recupero di iniziativa pubblica
	UMI 6 piano di recupero di iniziativa privata
	UMI7 " " " "
SD.7 Intorno a via Valentini	interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati
SD.8 viale della Repubblica-Macrolotto 2	interventi diretti del Comune, piano particolareggiato ed interventi convenzionati con privati
SD.9 Bisenzio	intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati
PN.9.1 Area delle feste	UMI 1 intervento convenzionato con privati

	UMI 2	intervento diretto del Comune
	UMI 3	interventi convenzionati con privati
	UMI 4	intervento diretto del Comune
SD.10 Ferrovia		interventi diretti del Comune ed interventi convenzionati con privati
		piano attuativo per l'area dell'Interporto
		intervento diretto del Comune
PN.I0.1 Serraglio	UMI 1	intervento diretto del Comune ed interventi convenzionati con privati
PN.10.2 Stazione Centrale	UMI 2	intervento convenzionato con privati
	UMI 3	piano particolareggiato di iniziativa pubblica
	UMI 4	intervento convenzionato con privati
PN.10.3 Cementizia	UMI 1	intervento convenzionato con privati
	UMI 2	intervento diretto del Comune
	UMI 3	piano di recupero di iniziativa pubblica ed intervento convenzionato con privati
SD.11 Declassata		interventi diretti del Comune, interventi diretti convenzionati con privati, piani di lottizzazione e piani di recupero convenzionati con privati, piano attuativo convenzionato con privati
PN.11.1 Centro direzionale di via Roubaix	UMI 1	intervento diretto privato
	UMI 2	intervento convenzionato con privati
PN.11.2 Parco tra viale della Repubblica e via Valentini	UMI 1	piano di lottizzazione convenzionato
	UMI 2	" " "
	UMI 3	" " "
	UMI 4	piano di recupero convenzionato
	UMI 5	intervento diretto del Comune
	UMI 6	piano di lottizzazione convenzionato
PN.11.3 Banci	UMI 1	intervento privato convenzionato
	UMI 2	intervento diretto del Comune
	UMI 3	piano di recupero convenzionato
PN.11.4 Centro multifunzionale di S. Giusto	UMI 1	piano attuativo convenzionato con privati
SD.12 Paesi e quartieri		interventi diretti del Comune, interventi convenzionati con privati
PN.12.2 Viaccia	UMI 1	intervento privato diretto
	UMI 2	" "
	UMI 3	" "
	UMI 4	" "
PN.12.2 Galciana	UMI 1	" "
	UMI 2	piano di recupero di iniziativa privata
	UMI 3	intervento convenzionato con privati
	UMI 4	intervento privato diretto
	UMI 5	piani di edilizia economica e popolare
	UMI 6	intervento privato diretto
PN.12.3 Capezzana	UMI 1	piano di edilizia economica e popolare
PN.12.4 Vergaio	UMI 1	piano di edilizia economica e popolare
	UMI 2	intervento privato diretto nell'ambito del piano particolareggiato attuativo art. 31 LR 5/95
	UMI 3	intervento privato diretto nell'ambito del piano particolareggiato attuativo art. 31 LR 5/95
PN.12.5 S.Giusto	UMI 1	piano di edilizia economica e popolare
	UMI 2	intervento privato diretto
	UMI 3	intervento diretto del Comune
PN.12.6 Fontanelle	UMI 1	piano di edilizia economica e popolare

Parte quinta - Edifici ed aree di rilevante valore

Art. 120 - Elenco degli edifici ed aree di rilevante valore

1. L'elenco del presente articolo rappresenta l'insieme degli edifici e delle aree di particolare valore storico ed ambientale.

2. Gli edifici e le aree sono individuati da apposita numerazione e segno grafico sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" e classificati ai sensi dell'Art. 6 della LR 59/80.

3. All'interno della categoria A sono inseriti gli edifici e le aree di rilevante valore storico, artistico, ambientale, anche in rapporto alle notificazioni relative alla L n. 1089/39 e alla L n. 1497/39. La categoria B raggruppa gli edifici all'interno del sistema ambientale ritenuti di particolare valore culturale e ambientale.

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
1	4	Chiesa di San Michele a Cerreto	A		via di Cerreto a Solano
2	4	Villa Biagioli	A		via Cantagallo
3	7	Villa Mazzi	A		via Vecchia di Cantagallo
4	7	Villa Benassai	A		via degli Aranci
5	7	Pieve di San Pietro a Figline	A		via della Chiesa, via Vecchia di Cantagallo
6	7	Villa Pelagatti	A		via Vecchia di Cantagallo
7	8	Fornace	B		località Figline
8	8	Villa Scarselli	A		via di Natreta
9	8	Villa Nocchi-Ristori	B		via Lungo la Bardena
10	8	Casa colonica	B		via di Natreta
11	10	Casa il Castello	B		località La Calvana
12	11	Casa delle Selve di Sotto	B		località La Calvana
13	11	Casa delle Selve di Sopra	B		località La Calvana
14	13	Villa Ciabatti a Galceti	A		via di Galceti
15	13	Casa Ciabatti	B		via di Galceti (località Dogaia)
16	13	Convento di Galceti	A	1089/1939 art. 1,4	via di Galceti
17	13	Villa Fiorelli	B		via di Galceti
18	14	Villa Tintori di Vainella	B		via di Vainella
19	14	Villa Massai	B		via di Vainella
20	14	Villa Carlesi-Fossombroni	B		via Bellavista
21	14	Villa delle Sacca (ex Collegio Cicognini)	A	1089/1939 art. 1,4	strada vic. di Bellavista, strada vic. delle Sacca
22	14	Belvedere	B		via per il Monticello
23	14	Villa Fiorita	A		via di Cantagallo
24	15	Villa Verzoni da Filicaia	A		via Le Sacca
25	15	Chiesa di Santa Lucia a Monte	A		via del Borgo
26	15	La Casina	B		località La Torricella
27	15	Chiesa di San Michele a Canneto	A		via di Canneto
28	15	Villa Rucellai a Canneto	A		via di Canneto
29	19	Cappellina a Mazzone	A		via per Mazzone

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
30	20	Villa Soldi	B		via Monteperti
31	20	Casa colonica	B		via Montalese
32	21	Casa Tempestini	B		via S. Martino per Galceti
33	21	Casa Mazzetti	B		via Vella Lungo la Bardena
34	21	Casa colonica	B		via S. Martino per Galceti, viale F.lli Cervi
35	22	Villa Naldini-Niccolini	B		via del Bisenzio a S. Martino
36	22	Chiesino di San Martino	A		via di Cantagallo, angolo via Bologna
37	22	Ex Convento di San Francesco al Palco (Villa del Palco)	A	Ope legis	via del Palco
38	23	Chiesa di San Paolo a Carteano	A		via di Carteano
39	23	Villa Gherardi (Villa La Terrazza)	A	1089/1939 art. 1	via di Carteano
40	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
41	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
42	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
43	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
44	24	Chiesa di San Biagio a Cavagliano	B		via di Cavagliano
45	24	La Torre	B		via di Cavagliano
46	26	Casa Querci	B		via delle Pancoline
47	26	Casa colonica	B		via di Sant'Ippolito
48	26	Chiesa di Sant'Ippolito in Piazzanese	A		via di Sant'Ippolito
49	26	Casa colonica	B		via Visiana
50	27	Torre medievale	A		via Isidoro del Lungo, via Pieraccioli
51	27	Chiesa di San Martino a Galciana	A		piazza della Chiesa
52	27	Casa colonica	B		via Becherini
53	27	Casa colonica	B		via Chiti
54	27	Casa colonica e annesso	B		via Chiti, v.le Nam Dinh
55	27	Villa Guasti	A		via Matteo Degli Organi
56	27	Villa Carlesi	B		via Pistoiese, loc. Narnali
57	29	Villa Kossler	A		via Bologna
58	30	Villa Assunta (Ex Istituto Celestini)	B		via del Palco, via Compagni
59	30	Villa Beatrice	B		via Nardi
60	30	Villa Romei	B		via Giolica di Sopra
61	30	I Bifolchi	B		via dei Bifolchi
62	30	La Casa Rossa	B		via di Casa Rossa
63	31	Chiesino di Cavagliano	A		via di Cavagliano
64	31	Casa del Piano	B		via di Cavagliano
65	32	Casa Colonica	B		via Argine del Calice
66	32	Casa Colonica	B		via di Casale e Fatticci
67	32	Casa Berni	B		via di Casale e Fatticci
68	32	Casa Berni	B		via di Casale e Fatticci
69	32	Casa Berni	B		via di Casale e Fatticci
70	32	Casa Colonica	B		via di Casale e Fatticci

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
71	32	Case Faticci	B		via di Casale e Faticci
72	32	Case Faticci	B		via di Casale e Faticci
73	32	Casa colonica	B		via di Casale e Faticci
74	33	Chiesa di San Biagio a Casale	A		via Borgo Casale
75	34	Villa Organi	B		via Galcianese
76	34	Chiesa di Santa Maria a Capezzana	A		via Sotto l'Organo, via della Chiesa
77	34	Chiesa di San Martino a Vergaio	A		via di Vergaio
78	36	Chiesa e Convento della Pietà-Orfanotrofio Magnolfi	A		piazza di Santa Maria della Pietà
79	36	Stazione di Prato	B		piazza della Stazione
80	36	Villa Borsini e giardino	A	1089/1939 art. 1	via Ferrucci
81	36	Villa Clara	B		via Amendola
82	36	Villa Valaperti	B		via Amendola
83	36	Villa Banchini	B		via Gioberti
84	36	Villa Lemmi	B		via Gioberti
85	36	Villa Guarducci	B		via Matteotti
86	37	Villa Salvi-Cristiani (Podere Murato)	A		via XXIV Maggio
87	37	Chiesa ed ex Convento di Sant'Anna in Giolica	A	1089/1939 art. 1	via di Sant'Anna, via Vittorio da Feltre
88	37	Villa Sant'Anna in Giolica	B		via XXIV Maggio
89	37	Villa XX Settembre	B		via D'Annunzio
90	37	Cupolino degli Ori	A		via degli Ori
91	37	Villa di Mezzo Poggio	A		via Giolica Alta
92	37	Villa Magnolfi	A		via della Valluccia
93	37	Chiesa di Santa Cristina a Pimonte	A		via della Chiesa, via Santa Cristina a Pimonte
94	37	Villa Morgen	A		via per il Poggio Secco
95	37	Villa Santa Cristina (Villa Leonetti-Benelli)	A		via per il Poggio Secco
96	37	Villa Poggi Banchieri e giardino (Ex Aldobrandini)	A		via Firenze
97	37	Villa Pieri de Peon (Torre Medievale di Poggio Secco)	A		via degli Aldobrandini
98	39	Casa Bocca di Calice (non più esistente)	B		località Bocca di Calice
99	39	Podere le Caserane	B		via Argine della Bardena
100	39	Casa Mazzei	B		via Giulianti
101	40	Piazza e Pieve San Pietro a Iolo	A		piazza San Pietro a Jolo
102	41	Chiesa di San Silvestro a Tobbiana	A		via Traversa Pistoiese
103	41	Chiesa di San Giusto in Piazzanese e annessa canonica	A	1089/1939 art. 1,4	via Rimembranza, via Piazzanese
104	41	Casa Colonica	B		via Piazzanese
105	42	Casa Colonica	B		via San Giusto
106	42	Casa Colonica	B		via Piazzanese
107	42	Casa Colonica	B		via del Purgatorio
108	42	Villa Cipriani	B		via Roma
109	42	Chiesa di San Pietro di Grignano	A		via della Chiesa di Grignano, via San Piero
110	42	Chiesa di Santa Maria del Soccorso	A		p. S. Maria del Soccorso

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
111	42	Tabernacolo Madonna del Romito	A		via Roma, angolo via Roncioni
112	42	Villa Salvi-Cristiani	A		via di Gello, via del Purgatorio
113	43	Cappella Madonna dell'Ulivo e Casa XV sec.	B		via Santa Gonda, angolo via Ferrucci
114	43	Antica casa rurale	A		via Zarini
115	44	Ex chiesa di Santa Gonda	A	1089/1939 art. 1	via Santa Gonda
116	44	Cappella di Villa Poggi Banchieri con cipressi circostanti	A	1089/1939 art. 1	via Firenze
117	44	Villa Canovai (Il Casone)	B		via Firenze
118	44	Villa Baciocchi (Il Pino)	A		via per il Poggio Secco
119	45	Villa Pier Caponi	A		via Baccio Bandinelli
120	45	Casa colonica	B		via Baccio Bandinelli
121	45	Villa Bandinelli	B		via Baccio Bandinelli
122	45	Casa colonica	B		via Baccio Bandinelli
123	45	Chiesa di San Lorenzo a Pizzidimonte	A		via Baccio Bandinelli
124	46	Villa Mazzetti-Martelli	B		località Ponte alla Caserana, via Giulianti
125	47	Chiesa di Sant'Andrea a Iolo	A		via Gherardacci
126	47	Villa Martelli	A		via Longobarda
127	47	Pinzale	B		via del Coderino
128	49	Antica Chiesa di San Bartolomeo	A	Ope legis	via Cava
129	49	Villa Inghirami	B		via Roma
130	49	Chiesa di Santa Maria a Cafaggio	A		via del Ferro, p.zza Olmi
131	49	Casa colonica	B		via Lunga di Cafaggio
132	50	Casa colonica	B		via Campostino di Mezzana
133	50	Casa colonica	B		via Campostino di Mezzana
134	50	Le Badie	B		via delle Badie
135	51	Chiesa di Sant'Andrea a Tontoli	A		via del Cittadino
136	51	Villa Martini	A	1089/1939 art. 1	via dell'Agio
137	51	Chiesa di San Martino a Gonfienti	A		via di Gonfienti
138	51	Villa Niccolini	B		via del Ciliegio
139	54	Podere Pascolo	B		via delle Risaie
140	54	Podere Pascolo	B		via delle Risaie
141	56	Chiesa di San Martino a Paperino	A		piazza della Chiesa
142	60	Podere Brugnani	B		via Brugnani
143	61	Le Cascine di Tavola	A	1089/1939 art. 1,21	Località Tavola
144	61	Podere Noce	B		via della Macchiola, via Roma
145	61	Guanto I	B		via Roma
146	61	Guanto II	B		via Roma
147	62	Il Cafaggio	B		via di Castelnuovo
148	62	Torre Armata	A		via della Torre
149	63	Torre medievale	A		via del Ferro

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
150	63	Chiesa di Santa Maria a Colonica	A		via Campostino
151	64	Immobile angolo Via delle Fonti	B		via delle Fonti
152	66	Podere Cave	B		via Bogaia
153	66	Porta di Castelnuovo	A		via di Castelnuovo
154	66	Chiesa di San Giorgio a Castelnuovo	A		via di Castelnuovo
155	67	Podere Altopascio	B		via di Giramonte
156	67	Podere Giramonti	B		via della Rugea
157	67	La Rugea	B		via della Rugea
158	67	Podere delle Miccine	B		via del Salciolo
159	68	Villa Cipriani (Podere delle Miccine II)	B		via del Leone
160	A	Convento di Sant'Agostino	A	1089/1939 art. 1,21	piazza Sant'Agostino
161	A	Chiesa di San Fabiano e Seminario	A		via del Seminario
162	A	Palazzo Gori	A		via Convenevole da Prato
163	A	Oratorio di San Michele e Chiostro della Misericordia	A		via Convenevole da Prato
164	A	Chiesa e Monastero di San Clemente	A		via San Vincenzo
165	A	Ex Monastero di San Clemente (oggi "Guido Monaco")	A		via San Vincenzo
166	A	Palazzo Crocini	A	1089/1939 art. 1	via Muzzi
167	A	Palazzo Francini-Dabizzi	A		via Muzzi
168	A	Palazzo Bizzocchi	A		via Muzzi
169	A	Palazzo Benini-Massai	A		via Muzzi
170	A	Monastero di San Vincenzo e Basilica di Santa Caterina	A	1089/1939 art. 1,4	via San Vincenzo, piazza San Domenico
171	A	Chiesa e Convento di San Domenico	A	1089/1939 art. 1,4	piazza San Domenico, via Savonarola
172	A	Oratorio di San Sebastiano	A	1089/1939 art. 1,4	piazza San Domenico
173	A	Torre di Porta Gualdimara	A		via Guasti
174	A	Palazzo Apolloni oggi Bini	A	1089/1939 art. 1	v. Guasti, v. dell'Altopascio, v. Banchelli
175	A	Accademia degli Infecondi	A		via Guasti
176	A	Palazzo del Conservatorio di San Niccolò e Chiesa	A	1089/1939 art. 1,4	piazza Cardinale Niccolò
177	A	Palazzo dei Conti Alberti detto L'Aiale o il Casone	A	Ope legis	via degli Alberti
178	A	Palazzo Datini (Casa Pia dei Ceppi di Prato)	A	1089/1939 art. 1,71	via Ser Lapo Mazzei, via del Porcellatico
179	A	Biblioteca Roncioniana	A	1089/1939 art. 1,4	piazza San Francesco
180	A	Palazzo Geddi-Martelli	A		via Rinaldesca
181	A	Palazzo Franceschini	A		piazza San Francesco
182	A	Casa in via Magini	A		via Baldo Magini, angolo via Tinaia
183	A	Ex Conservatorio di Santa Caterina (e Teatro)	A	1089/1939 art. 1,4	via Santa Caterina
184	A	Chiesa San Pier Forelli	A		via del Pellegrino
185	A	Due Torri medievali	A		via del Pellegrino, via dell'Aiale

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
186	A	Palazzo Salvi-Cristiani	A	1089/1939 art. 1	via Cambioni
187	A	Palazzo Martini-Valaperti (Scuola di Musica)	A		via Santa Trinita
188	A	Palazzo dell'Ospedale della Misericordia (delli Spedalinghi)	A	Ope legis	piazza dell'Ospedale
189	A	Palazzo del Collegio Nazionale Cicognini	A	1089/1939 art. 1,4	Piazza del Collegio
190	A	Palazzo Pugliesi-Rucellai	A		via Santa Trinita
191	A	Palazzo Migliorati	A	Ope legis	via Santa Trinita, angolo via San Jacopo
192	A	Palazzo già Verzoni-Bizzocchi ora Cipriani	A	Ope legis	via Santa Trinita
193	A	Palazzo Mursarelli-Verzoni (Benassai)	A		piazza del Collegio, via Silvestri
194	A	Chiesa dello Spirito Santo	A		via Silvestri
195	A	Oratorio di Sant'Orsola	A		via Silvestri
196	A	Ex Oratorio di Santa Trinita	A		via Santa Trinita, ang. via dei Neroni
197	A	Palazzo in via Santa Trinita	A		via Santa Trinita, ang. via. dei Neroni
198	A	Palazzo Salvi Cristiani già Bonamici e giardino annesso	A	1089/1939 art. 1	piazza degli Innocenti, via Carbonaia, via dei Migliorati
199	A/B	Mura e Porte della Città	A	Ope legis	
200	A	Bastione Mediceo di Santa Trinita	A	1089/1939 art. 1	via Pomeria, via dei Sassoli
201	A	Bastione di San Giusto	A	1089/1939 art. 1	via Cavour
202	B	Chiesa di Sant'Agostino	A	1089/1939 art. 1,4	piazza Sant'Agostino
203	B	Palazzo Magnolfi	A		via della Stufa
204	B	Palazzo Martini	A		piazza Martini
205	B	Casa Orlandi	A		via Guizzelmi
206	B	Palazzo Dragoni/Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	piazza Duomo, vicolo del Casino
207	B	Palazzo Vescovile, Complesso architettonico di Santo Stefano	A	1089/1939 art. 1,4	piazza Duomo, via dei Tintori, piazza Lippi
208	B	Cattedrale di Santo Stefano	A	1089/1939 art. 1,4	piazza Duomo, via Santo Stefano
209	B	Palazzo Osteria della Stella	A		via Tintori
210	B	Chiesa di Santa Margherita	A		piazza Mercatale, via Santa Margherita
211	B	Palazzo Roncioni	A		via Santo Stefano
212	B	Palazzo Leonetti	A	1089/1939 art. 1	via Garibaldi
213	B	Palazzo Leonetti (Sala del Politeama Pratese)	A	1089/1939 art. 1	via dei Tintori, via Garibaldi
214	B	Palazzo (Gini)-Benassai-Franceschini	A	1089/1939 art. 1	piazza Mercatale
215	B	Ex Oratorio di Sant'Ambrogio	A	1089/1939 art. 1,4	piazza Mercatale
216	B	Oratorio della Madonna del Buon Consiglio	A		via Garibaldi
217	B	Palazzo Buonamici-Nencini	A		via Garibaldi
218	B	Palazzo Vestri (Albergo "Stella d'Italia")/ Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	piazza Duomo, vicolo dell'Opera
219	B	Palazzo	A	1089/1939 art. 1	via Mazzoni

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
220	B	Palazzo settecentesco in Piazza Duomo/ Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	piazza Duomo, via Mazzoni
221	B	Palazzo Mazzinghi	A		piazza Duomo
222	B	Torre medievale incorporata nell'immobile "Mazzinghi"	A	1089/1939 art. 1	piazza Duomo
223	B	Torre medievale	A		via Cimatori
224	B	Immobile e Torri	A	1089/1939 art. 1	via Garibaldi
225	B	Torre medievale	A		via Pugliesi
226	B	Palazzo Rocchi	A		via Guasti
227	B	Palazzo di Residenza del Comune	A	Ope legis	Piazza del Comune
228	B	Casa in via Mazzoni	A		via Mazzoni, angolo via dei Lanaioli
229	B	Casa Allegretti	A		via Mazzoni, angolo via dell'Accademia
230	B	Casa in via dei Sei	A		via dei Sei, angolo via dell'Accademia
231	B	Palazzo Inghirami poi Faini (Antico Oratorio)	A	Ope legis	via dell'Accademia, via Inghirami
232	B	Torre medievale	A		via Pugliesi
233	B	Palazzo dell'Arte della Lana già Vaj	A	1089/1939 art. 1	via Pugliesi
234	B	Palazzo Pugliesi (Ammannati)	A		via Cairoli
235	B	Resti dell'antica Porta di Capo di Ponte (Palazzo Franceschini)	A	1089/1939 art. 1	via Cairoli, angolo via Pugliesi
236	B	Teatro Comunale Metastasio	A	1089/1939 art. 1,4	via Verdi, via Cairoli
237	B	Casa in via Verdi (sede dell'Ispettorato scolastico)	A		via Verdi
238	B	Palazzo di proprietà del Monte di Pietà o dei Pegni	A	1089/1939 art. 1	via del Porcellatico, piazza del Comune
239	B	Palazzo Pretorio	A	Ope legis	piazza del Comune
240	B	Castello dell'Imperatore	A	Ope legis	piazza Santa Maria delle Carceri
241	B	Bastione di Santa Chiara	A		via Pomeria
242	B	Cassero Medioevale	A	1089/1939 art. 1,4	via del Cassero, via dell'Arco, via S. Chiara
243	B	Bastione delle Forche	A		via Arcivescovo Martini
244	B	Ponte Mercatale	A		Ponte al Mercatale
245	B	Palazzo delle Scuole	A	1089/1939 art. 1,4	via Ricasoli, piazza del Comune
246	B	Palazzo Allegretti-Vannucchi	A		via Mazzoni
247	B	Palazzo Magnolfi	A		piazza del Comune, via Cairoli
248	B	Palazzo Pozzi-Gatti	A		piazza Buonamici
249	B	Palazzo già Inghirami (Banci)	A	Ope legis	via dell'Accademia, via Cairoli
250	B	Torre medievale	A		via Cairoli, angolo via Pugliesi
251	B	Palazzo Banci-Buonamici	A	Ope legis	via Ricasoli, via Cairoli, p. Buonamici

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
252	B	Palazzo della Banca Commerciale Italiana	A	1089/1939 art. 1	piazza San Francesco
253	B	Palazzo Novellucci ora Baroci	A	1089/1939 art. 1,71	via Cairoli, vicolo Bocchineri, via dell' Accademia
254	B	Fabbricato in zona di rispetto del Castello	A	Ope legis	piazza Santa Maria delle Carceri
255	B	Fabbricato in zona di rispetto del Castello	A	Ope legis	piazza Sant' Antonio
256	B	Chiesa di Santa Maria delle Carceri	A	1089/1939 art. 1,4	Piazza Santa Maria delle Carceri
257	B	Fabbricato in zona di rispetto del Castello	A	Ope legis	via del Leone
258	B	Ex Chiesa di San Giovanni Gerosolimitano	A	1089/1939 art. 1	via San Giovanni
259	B	Palazzo Gai-Marcovaldi	A		via Mazzini
260	B	Palazzo Cai-Lombardi	A		via Mazzini, angolo via del Carmine
261	B	Palazzo Pacchiani/Plesso Scolastico (I.P.S.I.A. Marconi)	A		via Mazzini
262	B	Chiostro di San Bartolomeo	A		piazza Mercatale
263	B	Ex Chiesa di San Marco (San Carlo)	A		piazza San Marco
264	B	Chiesa di Santa Maria del Giglio	A		piazza San Marco
265	B	Case Nuove (prima sede del Cicognini) A			piazza Mercatale
266	B	Chiesa di San Francesco e suoi annessi A			piazza San Francesco
267	B	Fabbricato in zona di rispetto del Castello	A	Ope legis	via Dante
268	B	Plesso Scolastico (Materne Villa Charitas)	A		via del Ceppo Vecchio
269	B	Palazzo (Fabbricato in zona di rispetto del Castello)	A	1089/1939 art. 1	v. Piave, via del Ceppo Vecchio, v. Pallacorda
270	B	Chiesa di Sant' Anna	A		v. Piave, via Pallacorda
271	B	Fabbricato in zona di rispetto del Castello	A	Ope legis	via San Giovanni
272	B	Fabbricato in zona di rispetto del Castello	A	Ope legis	viale Piave
273	B	Ex Chiesa di San Jacopo	A		via San Jacopo
274	B	Ex Opificio Campolmi	A		via Santa Chiara
275	B	Oratorio di San Rocco e Santa Chiara	A		via Santa Chiara
276	B	Villa Cipriani	A		via Pomeria
277	B	Palazzo Manassei	A		via Manassei
278	B	Palazzo Rocchi	A		via Guizzelmi
279	A	Giardino annesso al Palazzo Salvi Cristiani già Bonamici	A	1089/1939 art. 1	piazza degli Innocenti
280	A	Palazzo Baldanzi-Palli	A	1089/1939 art. 1	via Santa Trinita
281	B	Immobile/Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	p. Duomo, v. Filippino via della Sirena
282	B	Albergo Giardino/Vincolo indiretto art.21	A	Ope legis	via Magnolfi
283	B	Immobile/Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	piazza Duomo
284	B	Immobile/Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	via Carraia
285	B	Immobile/Vincolo Indiretto art.21	A	Ope legis	piazza Duomo, via Carraia
286	B	Immobile/Vincolo Indiretto	A	Ope legis	piazza Duomo, Largo Carducci
287	B	Edificio (Pubblica Assistenza)	A	1089/1939 art. 1,4	via San Jacopo
288	B	Casa Bessi	A	490/1999 art. 2	via Bartolini

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
289	B	Giardino in piazza Martini	A		piazza Martini
290	B	Resti del Bastione di via Santa Margherita, via Sant'Antonio	A		via Santa Margherita, via Sant'Antonio
291	B	Tabernacolo	A	1089/1939 art. 1	via Pugliesi, via dell'Accademia
292	29	Convento dei Cappuccini	A	1089/1939 art. 1	via Armando Diaz
293	29	Resti del Bastione di via Curtatone, via Strozzi	A		via Curtatone, via Strozzi
294	29	Resti del Bastione di via Cavallotti (area del Serraglio)	A		via Cavallotti
295	B	Fabbricati in zona di rispetto intorno al Castello dell'Imperatore	A	Ope legis	via S. Giovanni
296	B	Fabbricati in zona di rispetto intorno al Castello dell'Imperatore	A	Ope legis	via S. Giovanni
297	42	Casa con Tabernacolo del XV sec. sulla facciata	A	Ope legis	Località Le Carra, frazione di Grignano
298	B	Piazza Duomo	A	1089/1939 art. 1,4,21	Piazza Duomo
299	B	Piazza San Francesco	A	1089/1939 art. 1,4	Piazza San Francesco
300	B	Piazza Mercatale	A	1089/1939 art. 1,4	Piazza Mercatale
301	B	Chiesa di S. Antonino	A		Piazza S. Antonino
302	1	Casa Sodarello	B		via del Sodarello
303	1	Casa Sodarello	B		via del Sodarello
304	A		B		via Guasti, via Banchelli
305	A		B		via S. Orsola, via S. Trinita
306	B		B		piazza Lippi
307	15	La Torricella	B		via Bologna
308	15	Fornace	B		via di Canneto (presso)
309	3/4	Villa Biagioli	B		via di Cantagallo
310	20		B		via di Dogaia
311	22		B		via A. Bruno
312	4	Casa La Sala	B		via Malcantone e Vignone
313	A	Dispensario	B		via Cavour
314	23	Villa Il Quercetino	B		via di Canneto
315	23	Carteano	B		via di Carteano
316	23	Chiesa di Carteano	B		via di Valibona
317	4	Casa Malcantone	B		via Malcantone e Vignone
318	24	Casa Bastone	B		La Calvana
319	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
320	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
321	24	Cavagliano	B		via di Cavagliano
322	25	Podere Bardena I	B		via per Mazzone
323	26	Casa Boretti	B		via S. Ippolito
324	4	Casa Tofanaia	B		via della Tofanaia o di Butia
325	2	La Casina	B		via di Cantagallo
326	27	Villa Baroncelli	B		via Ciulli
327	27	Casa colonica	B		via dell'Alberaccio

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
328	28		B		via Zipoli
329	29		B		via Rubieri, via Medaglie d'Oro
330	29	Ex fabbrica Calamai	B		viale Galilei, via Bresci
331	29		B		via del Palco
332	30		B		via di Carteano
333	30		B		via di Carteano
334	30	Fattoria della Terrazza	B		via della Terrazza
335	41	Gescal	B		via Reggiana, via delle Gardenie
336	41/42	Gescal	B		via Reggiana, via dei Gerani, via S. Giusto
337	35	Molino delle Vedove	B		via Galcianese
338	36	Villino con giardino	B		via Roma, via Pacchiani
339	36	Villa tradizionale	B		via Amendola
340	36		B		via Gobetti, piazza S. M.della Pietà
341	36		B		via del Rio, via Buozzi, piazza della Stazione
342	13	annesso della Villa Ciabatti	B		via di Galceti
343	41	Mulino	B		via di Turchia
344	43		B		via Ferrucci
345	45/52		B		via Mazzei
346	47	Casa La Fontana	B		via di Cafaggiolo
347	50		B		via delle Fonti
348	50	Museo Pecci	B		viale della Repubblica
349	51		B		via Valla
350	52	Il Moro	B		via Molino del Ginori
351	53	Guado del Molino	B		via del Coderino
352	14	La Colombaia	B		via delle Sacca
353	55	Casa colonica	B		via Braga (presso)
354	55	Le Pavoniere	B		via del Guanto (presso)
355	56	Casa colonica, chiesino	B		via Palasaccio
356	57	Torre	B		via del Ferro
357	61	Podere Orto	B		via della Macchiola (presso)
358	61	Le Polline	B		
359	62	Podere Paradiso	B		via di Castelnuovo
360	62	Casa Giovannelli	B		via del Pozzo
361	62	Il Pozzo	B		via del Pozzo
362	65	Podere Bogaia I	B		via Ponte di Ferro
363	65	Podere Bogaia I	B		via di Bogaia
364	67	Podere Rugea a S. Vincenzo	B		via Traversa della Rugea
365	67	Podere delle Miccine	B		via del Salciolo
366	71	Le Torri	B		via del Paradiso
367	A		B		via del Seminario
368	A	Villino con altana	B		piazza S. Domenico
369	15		B		via di Canneto

numero	tavola	edifici/aree	categoria	vincolo	ubicazione
370	25	Casa colonica	B		via del Calice
371	26	Casa colonica	B		via Lungo il Ficarello
372	45	Cementizia	B		via Firenze
373	51	Casa colonica	B		via dei Caselli
374	43		B		via don Arcangeli
375	30		B		via di Filettole
376	30		B		via di Filettole
377	57	tabernacolo	B		via del Ferro
378	60		B		via B

Tipi di intervento	Pericolosità														
	2	2f	3	3r	3v	3d	3s	3e	4fr	4acc	4tr	4i	4a	4r	4all
Manutenzione ordinaria	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Manutenzione straordinaria	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
Risanamento conservativo	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
Restauro	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
Ristrutturazione	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
Ampliamento	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
Demolizione / ricostruzione	2	2	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Demolizione	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ristr. urb./recupero ambient.	2	2	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
Nuova edific. e nuovo impianto	2	2	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4

Parte sesta - Fattibilità geologica delle azioni di piano

Art.121 - Valutazione della fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi con indicazione degli elaborati geologici e geotecnici di supporto alla progettazione

1. Secondo quanto indicato dalla normativa vigente (Del.C.R.94/85) la fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi viene definita confrontando i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso previste dal piano con le carte della pericolosità geologica (tavv.13 e 15 delle indagini geologiche). Le specificazioni delle aree caratteristiche di pericolosità (2f, 3r, 4fr ecc) evidenziate nella tav.15 delle indagini geologiche consentono, in qualsiasi porzione di territorio, la valutazione dei fattori locali di pericolosità con i quali ciascun intervento deve confrontarsi.

2. In relazione ai tipi di intervento previsti dal piano, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e a interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che, oltre a soddisfare quanto indicato nel D.M.11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", valuti le diverse problematiche evidenziate nelle carte della pericolosità geologica (tavv.13 e 15 delle indagini geologiche) secondo quanto indicato al comma 4 di questo articolo.

3. In relazione alla pericolosità geologica rilevata nel territorio comunale si individua la fattibilità geologica degli interventi previsti dal piano secondo la tabella riportata nella pagina in alto:

Fattibilità 1 - Situazioni che non determinano particolari limitazioni

In questa classe di fattibilità rientrano tutti gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria che non riguardano gli elementi strutturali degli edifici nè le sistemazioni del suolo.

Fattibilità 2 - Situazioni che non determinano particolari condizioni di attuazione

Sono rappresentate da tutte le aree, sia di pianura che di collina, nelle quali non si riconoscono particolari fenomeni di origine fisica e antropica tali da richiedere particolari soluzioni progettuali. In pianura viene rilevata l'"area caratteristica" 2f dove la possibilità di trovare acqua ad un livello prossimo a quello del piano di campagna è supportata dalle analisi sulla falda e sul substrato litologico affiorante (tav.5 - le acque del sottosuolo, delle indagini geologiche).

Fattibilità 3 - Situazioni che determinano particolari condizioni per l'attuazione

Le problematiche idrogeomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o

aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici.

Tuttavia il grado di pericolosità di queste aree non è tale da richiedere progetti radicali di bonifica; sarà sufficiente adottare soluzioni progettuali che possano annullare gli effetti negativi delle problematiche rilevate che possono manifestarsi anche in un intorno dell'area (fenomeni di ristagno d'acqua, mancanza di una adeguata copertura vegetale, soliflusso, erosione superficiale diffusa, erosione superficiale di origine antropica ecc.).

Nelle aree inserite in questa classe di fattibilità devono essere svolte indagini specifiche sulla stabilità dei versanti in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato. Per le aree con substrato di roccia sedimentaria come le arenarie (7 e 8 della tav.1 – la geolitologia, delle indagini geologiche), i calcari e i calcari marnosi (9 della tav.1), i calcari fini (10 della tav.1) e le rocce silicee (11 della tav.1) dovrà essere valutato:

- l'andamento delle stratificazioni rispetto alla superficie topografica;
- il grado di fratturazione in relazione al possibile scivolamento e/o distacco di materiale lapideo.

Per le aree dove affiorano le argilliti (12 della tav.1), le argilliti e marne (13 della tav.1) e le brecce (14 della tav.1) dovrà essere condotta la verifica di stabilità dell'insieme struttura di progetto-versante per la valutazione della variazione del coefficiente di sicurezza rispetto alla situazione originaria precedente l'intervento.

Per le aree con substrato di rocce ignee e metamorfiche come i gabbri (15 della tav.1), i basalti (16 della tav.1) e le serpentiniti (17 della tav.1) dovrà essere valutato:

- il grado di fratturazione della roccia in relazione al possibile scivolamento e/o distacco di materiale lapideo;
- l'andamento delle superfici di fratturazione principali rispetto alla superficie topografica degli affioramenti.

Nelle aree 3d in cui si riconosce un accumulo detritico dovrà essere valutato:

- lo spessore del detrito e il suo grado di stabilità generale in relazione all'uso del suolo (tav.8 – l'uso del suolo, delle indagini geologiche) e all'organizzazione del drenaggio superficiale delle acque (tav.4a e 4b delle indagini geologiche);

- la variazione della stabilità generale indotta dal nuovo progetto in relazione alle variazioni dell'uso del suolo e del sistema di drenaggio superficiale.

Nelle aree 3s soggette al fenomeno del soliflusso dovrà essere valutata:

- l'intensità e l'estensione del fenomeno in relazione all'uso del suolo e alla sistemazione del drenaggio superficiale esistente;

- l'eventuale aggravio del fenomeno indotto dalle trasformazioni dell'uso del suolo e dalle nuove sistemazioni idrauliche previste.

Nelle aree 3v ove si evidenzia la mancanza di una adeguata copertura vegetale dovrà essere valutata la necessità o meno di intervenire con

specifiche sistemazioni del suolo e della copertura vegetale per la mitigazione degli effetti erosivi provocati dallo scorrimento delle acque superficiali.

Nelle aree 3e soggette a erosione superficiale diffusa dovranno essere adottati specifici interventi di regimazione delle acque di scorrimento al fine di evitare una ulteriore estensione dei fenomeni erosivi in relazione anche alla copertura vegetale del terreno.

Nelle aree di pianura 3r soggette a ristagno delle acque si dovrà garantire l'intervento previsto dai possibili allagamenti senza che le opere di difesa aggravino la situazione nelle aree limitrofe e in quelle poste a valle.

Nelle aree 3a interessate da fenomeni di dissesto indotti da attività antropica gli interventi dovranno mirare principalmente alla ricostituzione di una copertura vegetale che possa limitare l'erosione del suolo e l'ulteriore ampliamento e approfondimento dei solchi e delle incisioni dovute al pascolamento e al fuoristrada praticato con mezzi motorizzati.

Fattibilità 4 - Situazioni che limitano l'attuazione

Il dissesto gravitativo in atto ("4fr"), le incisioni in alveo ("4i") e i fossi intubati ("4all") sono stati inseriti in pericolosità 4 (tav.15 – la pericolosità geologica, delle indagini geologiche) in quanto l'azione erosiva delle acque di scorrimento superficiale in queste aree tende ad alterare la stabilità dei versanti. Il torrente Bardena, i fossi e i rii che scendono dalla Calvana, intubati all'altezza delle prime urbanizzazioni, devono essere opportunamente controllati e regimati con sistemazioni idraulico-forestali secondo uno specifico programma di interventi.

Le aree esondabili che comprendono sia le aree di transito delle acque di esondazione ("4tr") sia le aree di accumulo delle stesse ("4acc") sono inserite in pericolosità 4 in quanto l'eliminazione del rischio idraulico è subordinata alla realizzazione di interventi specifici di regimazione delle acque (casce di espansione o sistemazioni degli argini) dei torrenti Calice, Bardena e Iolo. In queste aree si dovrà prevedere la realizzazione di adeguate opere di difesa rispetto ai battenti d'acqua previsti. Esse potranno consistere nella creazione di un rilevato che alzi il piano di calpestio dei nuovi edifici al di sopra dell'altezza massima raggiungibile dall'acqua (tav.15), prevedendo un nuovo recapito per i volumi d'acqua spostati dal terrapieno in modo da non aumentare il battente nelle zone limitrofe.

Le aree soggette a ristagno e allagamento ("4r") sono state inserite in pericolosità 4 in quanto l'eliminazione di tale fenomeno è subordinato alla realizzazione di aree di espansione per le acque basse che non trovano sbocco nella rete principale durante i periodi di piena.

Per il superamento del rischio idraulico sono previste delle casce di espansione (tav.12 – la regimazione delle acque, delle indagini geologiche) il corretto posizionamento e dimensionamento delle quali dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico così come individuato nella carta della pericolosità geologica (tav.15).

In particolare i progetti per le nuove casse di espansione dovranno considerare:

-l'eliminazione del pericolo di esondazione dei torrenti Calice, Bardena e Iolo;

-il nuovo dimensionamento e l'individuazione del recapito finale del Fosso Calicino in previsione del raddoppio dell'impianto di depurazione del Calice;

-la previsione della seconda tangenziale di collegamento con Montemurlo;

-l'eliminazione dei ristagni e degli allagamenti allo sbocco del Fosso Ficarello nel Torrente Iolo.

Nelle aree soggette a forti erosioni ("4i, 4all"), negli alvei e negli impluvi si dovranno adottare opportune sistemazioni idraulico-forestali (briglie, soglie, piantumazioni) al fine di stabilizzare il trasporto solido e limitare la velocità di scorrimento delle acque. Nelle aree in frana ("4i") tutti gli interventi previsti dovranno agire a favore della stabilizzazione del versante, del miglioramento dello schema di deflusso delle acque superficiali e della ricostituzione di una copertura pedologica e vegetale.

4. In riferimento ai tipi di intervento ammessi dal Regolamento Urbanistico, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e a interventi diretti, si indicano i contenuti degli elaborati di tipo geologico e geotecnico di accompagnamento alla progettazione:

a. per le opere di manutenzione ordinaria, poiché non riguardano gli elementi strutturali, non è previsto alcun elaborato geologico e geotecnico;

b. per le opere di manutenzione straordinaria riferite agli edifici poiché non riguardano sostanziali modifiche strutturali, non è previsto alcun elaborato geologico e geotecnico;

c. per le opere di manutenzione straordinaria riferite agli spazi aperti quando queste sono relative alla realizzazione e alla modifica della rete di collettamento e di smaltimento delle acque di superficie il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione idrologico-idraulica che specifichi il nuovo assetto dei deflussi superficiali e dei recapiti finali rispetto alla situazione antecedente l'intervento.

Nel caso di modifica e di rifacimento dei manufatti relativi al funzionamento della rete dei corsi d'acqua principali (briglie, traverse, pennelli, argini) si dovrà accompagnare il progetto con apposita relazione idrogeologico-idraulica che verifichi gli effetti dei nuovi interventi sull'alveo e sul regolare deflusso delle acque, in regime di magra e di piena, sia a monte che a valle delle nuove opere previste;

d. per le opere di restauro riferite agli edifici, nel caso di operazioni che comportino il consolidamento e la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite e/o il rifacimento delle strutture delle fondazioni, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologica e geotecnica solo nel caso che la variazione dei carichi sul terreno sia stimata essere superiore al 20% rispetto a quella esistente

e/o precedente alle opere di restauro;

e. per le opere di restauro sugli spazi aperti che prevedono interventi sul sistema di collettamento e di smaltimento delle acque di superficie, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione idrologico-idraulica che verifichi la corretta regimazione delle acque nei confronti dell'innesco e/o dell'aggravio di fenomeni erosivi potenziali e/o in atto.

Per gli interventi sulle opere di consolidamento e di contenimento dei terreni in pendio e delle scarpate dovrà essere presentata relazione geologica e geotecnica che verifichi che le nuove sistemazioni previste agiscano sempre a favore della stabilità generale del versante.

f. per le opere di ristrutturazione sugli edifici che prevedono la modifica del funzionamento strutturale delle fondazioni, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologica e geotecnica che valuti l'alterazione dei carichi indotti sul substrato di fondazione nel caso che la variazione degli stessi sia superiore al 20% rispetto a quella originaria;

g. per gli interventi di ristrutturazione sugli spazi aperti i progetti, qualora comportino l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, dovranno allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

h. per gli ampliamenti in altezza si dovrà accompagnare la proposta con una relazione geologica e geotecnica che valuti l'alterazione dei carichi indotti sul substrato di fondazione nel caso che la variazione degli stessi sia superiore al 20% rispetto a quella originaria.

Per gli ampliamenti in aderenza si dovrà allegare una relazione geologica e geotecnica che verifichi la compatibilità del nuovo intervento anche in relazione alla possibilità di effetti negativi indotti dal nuovo corpo di fabbrica rispetto a quelli esistenti;

i. per la nuova edificazione e per la demolizione con ricostruzione si dovrà redigere una relazione geologica e geotecnica secondo quanto indicato dal D.M.11/3/88 per le nuove edificazioni;

l. per gli interventi sugli spazi aperti, qualora l'intervento di nuova edificazione o ricostruzione comporti l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

m. per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una

relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente;

n. per il risanamento, la modifica e il rimodellamento delle sponde e dei letti fluviali e per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale, nel rispetto della sua primaria funzione di ricezione e di regimazione degli afflussi naturali e artificiali, si dovrà predisporre uno studio idrogeologico-idraulico relativo:

alla definizione delle portate e delle altezze di massima piena in relazione alla stabilità delle opere di regimazione fluviale;

alla valutazione degli effetti indotti dai nuovi interventi sul regime delle portate di magra in relazione al mantenimento di una portata minima vitale a valle degli stessi che possa garantire lo sviluppo dei normali processi biologici del corso d'acqua;

alla valutazione della variazione del trasporto solido ai fini del mantenimento nel tempo dell'efficienza e della funzionalità idraulica sia dell'asta fluviale sia delle stesse opere previste e di quelle esistenti;

o. per gli interventi di risanamento, di modifica e di rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, frane, zone di erosione), finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, si dovrà allegare al progetto una relazione idrogeologica e geotecnica che riporti:

lo stato di fatto del dissesto e del degrado geomorfologico e individui le cause principali che lo determinano;

la sistemazione finale della rete di smaltimento delle acque superficiali;

gli interventi specifici per la messa in sicurezza dell'area;

gli interventi specifici di rinaturalizzazione per il controllo e la difesa dell'erosione delle superfici non vegetate;

gli interventi specifici di ingegneria naturalistica e di bioingegneria per la stabilizzazione e la messa in sicurezza dei pendii in frana.

Art. 121/bis - Piano Energetico Comunale

Allo scopo di perseguire gli obiettivi della Legge Regionale 27/06/1997 n. 45 - "Norme in materia di fonti energetiche" e della Legge 09/01/1991, n. 10 - "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" ed in particolare in adempimento all'art. 5, comma 5, della citata legge n.10, che prescrive l'obbligo per i comuni con popolazione superiore a cinquantamila abitanti di prevedere con i Piani Regolatori Generali specifici Piani Energetici Comunali per l'uso razionale dell'energia ed in particolare per l'uso delle fonti rinnovabili di energia, l'A.C., entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, provvederà a predisporre uno specifico piano.

Tale piano, da redigere in coerenza con le indicazioni del Piano Energetico Regionale approvato con D.C.R. 18/01/2000 n.1, dovrà avere in linea di massima i seguenti contenuti :

- Formulazione dei criteri per l'individuazione delle localizzazioni piu' idonee per la realizzazione delle applicazioni tecnologiche per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili di energia, quali utenze energetiche locali nei diversi settori agricolo, industriale, civile, ecc. .
- Censimento, verifica e organizzazione dei dati esistenti interessanti per l'elaborazione dei bilanci energetici del Comune.
- Studio, analisi e elaborazione dei dati citati per l'inquadramento dei potenziali energetici disponibili relativi alle risorse rinnovabili, in particolare all'energia eolica, solare, biomasse e risparmio energetico.
- Definizione del quadro di riferimento delle tecnologie disponibili in commercio.

Parte settima - Norme transitorie

Art.122 - Adeguamento del Regolamento Edilizio

Entro un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune deve adeguare il Regolamento Edilizio alle norme del nuovo Prg.

Art.123 - Norme transitorie

1. I piani attuativi del PRG / 85, e successive varianti, i cui ambiti sono individuati nelle tavole "uso del suolo e modalità di intervento", anche se graficamente non rappresentati, sono integralmente recepiti dal presente Regolamento Urbanistico quale disciplina di zona indipendentemente dai tempi di attuazione originariamente previsti.
2. Per le richieste di atti abilitativi e di approvazione di Piani Attuativi, presentati almeno 15 giorni prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico o di sue eventuali varianti, continua ad applicarsi la disciplina urbanistica vigente al momento della loro presentazione.
3. Ai provvedimenti già rilasciati prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico o di sue eventuali varianti, nonché alle relative varianti in corso d'opera non essenziali, continua ad applicarsi la normativa urbanistica vigente al momento del loro rilascio.
4. Nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, è consentita l'approvazione di piani attuativi conformi alle previsioni adottate, previa, se necessaria, apposita variante al Prg vigente.

Allegato

DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (ART. 58 L.R. 1/2005)

Parte prima - Norme generali

Art. 1 - Campo di applicazione ed elaborati costitutivi

1. Nell'ambito del territorio comunale, fatti salvi i tipi di intervento edilizi e di trasformazione urbanistica definiti dal Regolamento Urbanistico, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inediti sono sottoposti alla presente disciplina.
2. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 58 L.R. 1/2005, stabilisce quali mutamenti di destinazione sono soggetti a titolo abilitativo, le specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento di destinazione d'uso in assenza di ogni attività edilizia è sottoposto a denuncia d'inizio di attività, le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso, nonché ai sensi dell'art. 127 della L.R. 1/2005, i mutamenti di destinazione d'uso soggetti ad oneri di urbanizzazione .
3. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni è costituita dai seguenti elaborati:
 - relazione
 - norme tecniche di attuazione;
 - all. 1 - unità minime d'intervento
 - dotazione degli standard nelle U.M.I.
4. Sono elaborati di riferimento della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni le tavole Usi del suolo e modalità d'intervento del Regolamento Urbanistico.
5. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) individuate dal Piano Strutturale sono frazionate in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), di cui all'allegato 1, alle quali riferire le azioni di riqualificazione, gestione, controllo degli insediamenti esistenti.

Art. 2 - Definizioni

- Agli effetti della presente disciplina si intende per:
- Destinazione d'uso degli immobili: il complesso delle funzioni previste per ogni ambito dei vari sub-sistemi individuati dal Regolamento Urbanistico e nelle U.M.I. indicate all'allegato 1.

- Mutamento della destinazione d'uso: quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali e secondarie delle funzioni.

- Mutamento di destinazione d'uso senza opere: la sostituzione dell'uso attuale di una unità immobiliare, con un altro uso, senza l'esecuzione di opere edilizie che siano necessarie a modificarne i preesistenti requisiti di abitabilità e agibilità;

- Destinazione d'uso attuale delle unità immobiliari: si presume quella risultante da titoli abilitativi edilizi, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della presente disciplina;

- Titolo abilitativo: il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività (DIA) a secondo dei casi previsti dall'art. 77 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

1. Categorie principali delle destinazioni d'uso degli immobili e dei terreni:

a) Residenziale - R: residenze urbane permanenti;

b) Industriale e artigianale - I: fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, abitazioni di servizio, se strettamente connessi); depositi della produzione coperti e scoperti; costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

c) Commerciale - Tc: le strutture commerciali definite dalla L.R. n. 28/2005, esposizioni commerciali, locali di somministrazione (bar, ristoranti, pizzerie e simili);

d) Turistico-ricettiva - Tr: alberghi, motel, ostelli, campeggi, residence e altre attività ricettive previste dalla Legislazione Regionale.

e) Direzionale - Tu: palazzi per uffici, banche, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici;

f) di servizio - S;

g) Commerciale all'ingrosso e depositi commerciali - Tc1: magazzini e depositi commerciali all'ingrosso; depositi merceologici all'aperto; depositi per la logistica;

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge - A: campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli; abitazioni per i conduttori dei fondi; serre; annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali); costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo; agriturismo.

2. La categoria principale S - di servizio - è articolata nelle seguenti

categorie secondarie:

- Sa - Servizi di assistenza sociale e sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, campi per famiglie nomadi;
- Sb - Servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- Sc - Servizi cimiteriali;
- Sd - Servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, discoteche, sale convegni e mostre, biblioteche;
- Sd1 - Servizi per il culto: chiese, conventi, oratori ed altri edifici per il culto;
- Sh - Servizi ospedalieri e sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori.;
- Si - Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- Sp - Parcheggi coperti;
- Sr - Servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- Ss - Servizi sportivi: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti;
- St - Servizi tecnici e amministrativi: servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;
- St1 - Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue;
- Su - Università e servizi universitari: attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;
- Altri servizi S: spazi espositivi per la produzione; mercati; collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze sociali; parcheggi a raso (Pp), impianti sportivi scoperti (Ps), piazze e simili (Pz), giardini (Vg), parchi (Vp); stazioni passeggeri (Mp); centro servizi per la mobilità (Md).

Art. 4 - Destinazioni d'uso compatibili

1. Nel caso sia prevista dalla presente disciplina una categoria funzionale principale o secondaria, senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le articolazioni nell'ambito della categoria stessa, nonché le funzioni compatibili.
2. Le categorie delle destinazioni d'uso Tc - Tr - Tu sono indistintamente ammesse dove è indicata la sovracategoria T - Terziario.
3. La categoria di destinazione Tc1 - commerciale all'ingrosso e depositi commerciali è compatibile con la categoria Tc e la sovracategoria T.

4. Sono destinazioni compatibili con quelle principali indicate le seguenti:

- Attività compatibili con le Attività agricole (A): Sa, Sb, Sd, Sd1, Sh, Ss;

- Attività compatibili con le Attività industriali e artigianali (I): i Servizi individuati con le sigle Sp, Sr, Ss, St, St1, Sd limitatamente a sale di spettacolo e discoteche; spazi espositivi della produzione; commercio all'ingrosso e depositi commerciali, logistica, commercio al dettaglio per le tipologie merceologiche di cui all'art. 13 del "Regolamento comunale del commercio al dettaglio in sede fissa" approvato con D.C.C. n. 96 del 3.7.2002 e succ. mod., al quale dovranno fare riferimento gli insediamenti.

- Attività compatibili con le Attività terziarie (T): esposizioni commerciali, fronti commerciali, servizi Sb, Sd, Sd1, Sh, Sp, Sr, Ss, St; i "fronti commerciali", indicati nelle planimetrie, comprendenti le diverse articolazioni del terziario diffuso: negozi, bar, ristoranti, sportelli bancari, botteghe artigianali come definite da Regolamento Edilizio Comunale, ecc.

- Attività compatibili con le Residenze (R): attività secondarie compatibili con la residenza come definite dal Regolamento Edilizio Comunale; fronti commerciali, collegi, convitti, studentati, pensionati, residenze sociali, Sa, Sb, Sd, Sd1, Sh, Sp, Sr, Ss, St.

5. Il Sistema della Mobilità (M) prevede: tracciati stradali, ferroviari e tranviari; autostrade (Ma); stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (Mc); interporto (Mi); stazioni passeggeri (Mp); centro servizi per la mobilità (Md); strade (Mr), ferrovie (Ms), tramvie (Mt).

6. Le stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti (Mc), ove non espressamente previste, sono compatibili secondo la specifica disciplina di cui all'art. 82 del Regolamento Urbanistico.

7. I depositi di materiali all'aperto sono ammessi dove è prevista la specifica funzione e nei casi previsti all'art. 29.

Art. 5 - Quantità delle varie funzioni ammesse nei vari sub-sistemi

1. Sono quelle indicate nella parte III e IV della presente disciplina, coordinate con il Regolamento Urbanistico.

Parte II - Titoli edilizi, oneri e condizioni per il mutamento di destinazione d'uso

Art. 6 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

1. Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i muta-

menti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modifichino le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici e degli spazi di relazione.

2. Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nel sistema ambientale V, secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della L.R. n. 1/2005.

Art. 7 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a Denuncia d'inizio di attività

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sottoposti a Denuncia d'inizio di attività qualora comportino il passaggio dall'una all'altra delle categorie principali o secondarie indicate all'art. 3, salvo quelle per cui sia esclusa la necessità del titolo edilizio in base alla parte IV della presente disciplina.

Art. 8 - Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso

1. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito quando sia altresì consentito dal Regolamento Urbanistico l'intervento edilizio stesso.

2. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nel sub-sistema di appartenenza o dall'art. 30.

3. Non è consentito il mutamento di destinazione, connesso o non connesso ad interventi edilizi, quando la presente disciplina richieda l'adeguamento degli standard urbanistici o la dotazione di spazi di relazione da reperire. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso potrà essere eseguito contestualmente agli adeguamenti richiesti degli standard urbanistici e degli spazi di relazione. Restano esclusi dall'applicazione del presente comma i casi di cui all'art. 30.

4. Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

Art. 9 - Mutamenti di destinazione d'uso a titolo gratuito

1. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso per la destinazione degli immobili esistenti da oltre dieci anni e da destinare ad attività

industriali ed artigianali e ad attività agricole e a servizi, relativamente alla componente di oneri relativa al mutamento di destinazione stesso.

2. Sono altrettanto gratuiti nelle medesime circostanze e per la stessa componente di oneri, i mutamenti di destinazione alla categoria Tc1 per unità immobiliari inferiori a 500 mq, nonché i mutamenti di destinazione nell'ambito della sovracategoria T e nell'ambito della categoria S.

3. Sono gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso non soggetti a titolo abilitativi, di cui all'art. 30.

Art. 10 - Dotazioni di standard urbanistici e di spazi di relazione richiesti per i mutamenti di destinazione d'uso

1. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico richieste per il cambiamento della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento delle dotazioni a parcheggio richieste, non devono essere inferiori a:

usi	parcheggi
- residenza (R)	7,0 mq./100 mc.
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico; attività terziarie (escluso Tc1)	40 mq./100 mq. Slp
- commerciale all'ingrosso e depositi commerciali	7 mq./100 mq. Sf
- Industriale e artigianale	7 mq./100 mq. Sf

2. Per i mutamenti di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di nuovi parcheggi quando il nuovo uso comporti una quantità di parcheggi, calcolata con i parametri sopra indicati, superiore di almeno 2 posti auto (circa mq. 50), rispetto alla destinazione d'uso originaria.

3. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, ove risultino convenientemente funzionali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso nelle seguenti U.M.I.:
- 1_1; 2_2; 6_3; 8_1; 11_2; 15_2; 15_3; 16_2; 18_2; 19_5; 20_1; 21_2; 21_4; 21_5; 25_1; A; B

le dotazioni di parcheggi richieste dal presente articolo potranno essere costituite da spazi per la sosta di relazione, in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori. Alternativamente, le dotazioni richieste possono essere monetizzate, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza o in quelle limitrofe. Nelle seguenti U.M.I.:

- 6_2; 8_4; 11_6; 12_1; 12_2; 12_3; 12_4; 15_1; 15_5; 17_1; 19_2; 22_4; 24_1; C; V1; V2; V3; V4

le dotazioni di parcheggi richieste, possono essere monetizzate, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area,

in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza o in quelle limitrofe.

Nelle restanti U.M.I., fino al 50%, gli spazi di parcheggio richiesti potranno essere costituiti da spazi per la sosta di relazione, in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori, ovvero monetizzati, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza.

Indipendentemente dall'U.M.I. di appartenenza, nel caso di interventi conservativi degli edifici compresi nelle zone "A" di cui al D.M. 1444/1968 e per gli edifici sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 21 e 22 del Regolamento Urbanistico, le dotazioni di parcheggi richieste dal presente articolo potranno essere costituite da spazi per la sosta di relazione, in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge Urbanistica, non frazionabili e destinati all'uso dei visitatori. Alternativamente, le dotazioni richieste possono essere monetizzate, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, in aggiunta agli oneri monetari di costruzione, per essere destinati all'acquisizione di aree a standard preferibilmente nell'U.T.O.E. di appartenenza o in quelle limitrofe.

5. Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa, fuori dall'U.T.O.E. "Centro Storico", ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e mutamenti di destinazione d'uso, sono ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito dai precedenti commi, soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

a. esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita): 1 mq./1 mq. di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita (fino a 2.500 mq. di superficie di vendita): 1,5 mq./1 mq. di superficie di vendita oltre a 1 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita;

c. grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq di superficie di vendita): 2 mq./1 mq. di superficie di vendita, oltre a 1,5 mq./1 mq. di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella commerciale.

Le medie e grandi strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita in

locali commerciali esistenti.

Per le finalità di cui al presente comma si considera superficie a parcheggio “idonea” quella che consenta almeno un posto auto effettivo ogni 25 mq. della superficie individuata.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l’organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell’accessibilità degli esercizi commerciali, sono quelli del vigente “Regolamento comunale per l’esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa”.

6. Le aree per gli standard di cui al presente articolo, esclusi gli spazi di relazione, devono essere localizzate preferibilmente su aree destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico, nell’ambito dell’UTOE di appartenenza dell’intervento, con le seguenti precisazioni di carattere patrimoniale-gestionale:

- la quantità afferente il comma 1 deve essere realizzata a cura del richiedente con scomputo del costo di costruzione dagli oneri di costruzione e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e convalidata, salvo quanto previsto all’art. 58 del Regolamento Urbanistico e per gli spazi di relazione;

- la quantità afferente il comma 5, per la parte eccedente la quantità prevista al precedente alinea, sarà realizzata a cura del richiedente, senza scomputo dagli oneri di concessione, che mantiene la proprietà e l’onere della manutenzione garantendone comunque l’uso pubblico.

7. Gli spazi di relazione previsti dal presente articolo dovranno rimanere di pertinenza comune degli edifici. Inoltre dovranno essere collocati preferibilmente all’esterno del sedime dell’edificio e di facile accessibilità. Negli interventi di recupero, in mancanza di spazi a cielo aperto, potranno essere ammesse soluzioni diverse, verificandone l’idoneità all’uso cui sono destinati.

Parte III - Disciplina generale delle funzioni

Art. 11 - Generalità

1. La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento agli ambiti indicati nella tavola 1 e ai sistemi e sub-sistemi indicati nelle Tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” del Regolamento Urbanistico.

2. Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico Vp e Vg indicate nelle Tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” del Regolamento Urbanistico possono essere destinati a funzioni di servizio dell’area stessa e con essa compatibili: Sa, Sb, Sd, Sd1, Sh, Sr, Ss.

3. Per gli edifici ricadenti in aree con altre destinazioni è ammesso esclusivamente l’adeguamento alla funzione prevista.

Titolo I - Sistema dei luoghi centrali (L)

Art. 12 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento”.
2. Per gli edifici esistenti l’unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell’intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull’intero edificio nel caso che questo sia parziale.

Art. 13 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il Sistema dei luoghi centrali, vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle seguenti destinazioni d’uso: St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). E’ consentita, con le limitazioni appresso indicate, l’introduzione al piano terra di fronti commerciali.
2. Nel sub-sistema L1 “centro antico” sono previste, quando non diversamente specificato, le destinazioni d’uso servizi ed attrezzature (S). Negli edifici dove è indicata la residenza (R) sono ammesse anche funzioni residenziali e quelle compatibili con essa.
3. Nel sub-sistema L2 “I luoghi centrali alla scala urbana” sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d’uso servizi ed attrezzature (S) e altre attività compatibili. E’ possibile l’introduzione, fino ad un massimo del 30% del volume di residenza (R).
4. Nel sub-sistema L3 “Le attrezzature Urbane” è prevista la destinazione d’uso esclusiva servizi ed attrezzature (S). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.
5. Nel sub-sistema L4 “I centri civici” sono previste, quando non diversamente specificato, le attività terziarie (T), le destinazioni d’uso servizi ed attrezzature (S) ed altri usi compatibili. E’ possibile l’introduzione, fino ad un massimo del 50% del volume di residenza (R).

Titolo II - Sistema ambientale (V)

Art. 14 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento”.

2. Negli edifici esistenti facenti parte di complessi sportivi privati (circoli, club etc) sono consentiti anche altri usi non previsti dai singoli subsistemi, purché connessi e correlati alle attività sportive.

Art. 15 - Criteri generali per gli interventi

1. I sub-sistemi e gli ambiti del sistema ambientale sono sottoposti alla disciplina della LR 64/95 comprensiva delle successive modifiche e integrazioni.
2. Sono esclusi dalla applicazione della LR 64/95 i sub-sistemi V4: “Le connessioni urbane: Macrolotto-viale della Repubblica; Gorone”; V5 “Le penetranti: Tangenziale-Cimitero della Misericordia, Viale della Repubblica-via Valentini”; V6: “I capisaldi del verde urbano”.
3. Sono inoltre escluse le previsioni che, pur ricomprese nel Sistema ambientale (V), hanno una disciplina urbanistica specifica desumibile dalle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento”.

Art. 16 - Sub-sistema V1: “Le riserve di naturalità: Monteferrato, Calvana”

1. La porzione del sub-sistema all’interno del perimetro dell’area protetta del Monteferrato, quando non specificamente normata dall’R.U., viene disciplinata dalla DCR 67/96. Per il Centro di Scienze Naturali di Galceti, individuato nelle tavole del Regolamento Urbanistico, in attuazione della DCR 67/96 vengono previste le seguenti destinazioni d’uso: parco ambientale e faunistico, museo naturalistico, centro informazioni ed attività legate alla divulgazione scientifico-naturalistica.
2. E’ ammesso il cambiamento della destinazione d’uso degli edifici ad eccezione di quelli destinati ad usi specifici dal Regolamento Urbanistico.
3. Gli usi consentiti sono i seguenti:
 - § R (residenza);
 - § Tr limitatamente punti di ristoro;
 - § Sr limitatamente a centri culturali e ricreativi.

Art. 17 - Sub-sistema V2: “I filtri di collina”

1. Gli interventi all’interno del perimetro dell’area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall’R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96.
2. E’ ammesso, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell’art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, il cambiamento di destinazione d’uso degli edifici.
3. E’ ammesso il cambiamento della destinazione d’uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:

§ R (residenza);
§ Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
§ Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd1, Sh (limitatamente a cliniche), Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi).

Art. 18- Sub-sistema V3: “Le connessioni territoriali: Ombrone-zone umide, Bardena-Iolo, Bisenzio-Marinella”

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall'R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96.
2. E' ammessa, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.
3. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
§ R (residenza);
§ Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
§ Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd1, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi.

Art. 19 - Sub-sistema V4: “Le connessioni urbane: Tangenziale, Poggio a Caiano-Cimitero della Misericordia”

1. Gli interventi all'interno del perimetro dell'area protetta di Cascine di Tavola, quando non specificatamente previsti dal R.U., sono disciplinati dalla DGR 7780 del 13/09/91.
2. E' ammesso, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell'art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici.
3. E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
§ R (residenza);
§ Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici;
§ Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd1, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi, Sh, Ss.
4. Le aree perimetrate e contrassegnate dalla sigla V4 Vp.2, V4 Vp.3 e V4 Vp.4 dovranno inoltre osservare le disposizioni degli Artt. 54 e 55 del Regolamento Urbanistico.

Art. 20 - Sub-sistema V4: “Le connessioni urbane: Macro-lotto-viale della Repubblica, Gorone”

1. Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni delle Tavv. “Usi del suolo e modalità d’intervento”.
2. E’ ammesso il cambiamento della destinazione d’uso degli edifici ad eccezione di quelli destinati ad usi specifici dal Regolamento Urbanistico.
3. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - § R (residenza);
 - § Tr limitatamente a ristoranti e bar;
 - § Sd limitatamente a musei e auditori, Sr limitatamente a centri culturali, Su, Ss.

Art. 21 - Sub-sistema V5 - “Le penetranti: tangenziale-Cimitero della Misericordia, Viale della Repubblica-via Valentini”

1. E’ ammesso il cambiamento della destinazione d’uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - § Tr limitatamente a ristoranti e bar;
 - § Sa, Sd, Sd1, Sr;
 - § R (limitatamente a quelle esistenti).

Art. 22 - Sub-sistema V6 - “I capisaldi del verde urbano”

1. Gli interventi all’interno del perimetro dell’area protetta del Monteferrato, quando non specificatamente previsti dall’R.U., sono disciplinati dalla DCR 67/96.
2. E’ ammesso il cambiamento della destinazione d’uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - § Tr limitatamente a punti di ristoro;
 - § Sa, Sd limitatamente a musei e teatri, Sd1, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi, Ss.

Art. 23 - Sub-sistema V7: “I capisaldi della pianura coltivata”

1. E’ ammesso, nel rispetto del mantenimento in produzione delle superfici minime fondiari previste nell’art. 3 della LR 64/95 e previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, il cambiamento di destinazione d’uso degli edifici.
2. E’ ammesso il cambiamento della destinazione d’uso degli edifici in attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando non diversamente specificato gli usi consentiti sono i seguenti:
 - § R (residenza);

§ Tr limitatamente a ostelli, ristoranti e bar, Tu limitatamente a centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici), ad esclusione degli ambiti V7.1, V7.3;

§ Sa, Sb, Sd limitatamente a musei, teatri, Sd 1, Sh, Si, Sr limitatamente a centri sociali, culturali e ricreativi), ad esclusione degli ambiti V7.1, V7.3.

Titolo III - Sistema della residenza (R)

Art. 24 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita al volume dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.

Art. 25 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti per il Sistema della residenza vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione delle destinazioni d'uso: Mp (stazioni passeggeri), Tr (motel, ostelli, campeggi), Sc, Sh (ospedali), Ss (palazzi per lo sport), St (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi per la protezione civile). Al piano terreno è consentito destinare i locali a fronte commerciale, con le limitazioni specificate.
2. Nel sub-sistema R1 "La città antica" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 40% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
3. Nei sub-sistemi R2 "La città antica residenziale" ed R4 "La città in aggiunta" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 20% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
4. Nel sub-sistema R3 "Gli interventi residenziali unitari" è prevista la destinazione d'uso residenza (R). I fronti commerciali dovranno essere limitati al 15%.
5. Nel sub-sistema R5 "La residenza nelle aree della mixité" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso residenza (R). È possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 50% di attività terziarie (T) ed altri usi compatibili.
6. Nel caso di riuso tramite interventi di ristrutturazione che non comportino demolizione e ricostruzione delle parti strutturali caratte-

rizzanti degli edifici produttivi esistenti è consentito destinare l'intero volume a servizi, attività terziarie e ad altri usi compatibili, ferme restando le esclusioni di cui al precedente comma 1.

Per quanto inerente le superfici di progetto resta fermo quanto stabilito al co. 6 bis dell' art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Titolo IV - Sistema della produzione (P)

Art. 26 - Criteri generali per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti dal Piano Strutturale per i diversi sub-sistemi sono individuati, nel rispetto del rapporto percentuale ammesso, dal Regolamento Urbanistico nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
2. Per gli edifici esistenti l'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi e la localizzazione puntuale degli stessi è riferita alla SIp dell'intervento proposto nel caso che questo coinvolga più edifici, sull'intero edificio nel caso che questo sia parziale.

Art. 27 - Regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti stabiliti per il Sistema della produzione vengono tradotti e definiti così come specificato nei seguenti commi, con esclusione della seguente destinazione d'uso: Tr (motel, ostelli, campeggi).
2. Nel sub-sistema P1 "I capisaldi della produzione" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso attività industriali e artigianali (I) e gli altri usi compatibili. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 20% di attività terziarie (T).
3. Nel sub-sistema P2 "Le aree della mixité" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso attività industriali e artigianali (I) e gli altri usi compatibili. Tali attività dovranno rispettare le condizioni di igiene e sicurezza prevista dalle normative vigenti, nonché gli adeguati passaggi per i mezzi di soccorso e dei vigili del fuoco. E' possibile l'introduzione, fino ad un massimo del 40% di attività terziarie (T). Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico relative allo Schema direttore 3 "Via Filzi, via Pistoiese e il Macrolotto 0".
4. Nel sub-sistema P3 "I macrolotti" è prevista, quando non diversamente specificato, la destinazione d'uso esclusiva per le attività industriali e artigianali (I) e gli altri usi compatibili.
5. Negli edifici a destinazione produttiva inseriti nel subsistema P3, una percentuale del 25% della superficie utile, comunque in misura non superiore a mq. 250, può essere destinata a superficie di vendita di prodotti di propria produzione.
6. Le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio per le tipologie

compatibili, in locali con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 2.500, dovranno essere localizzate attraverso piano attuativo, che verifichi in particolare la dotazione degli spazi di relazione in riferimento alle specifiche attività da insediare. Gli atti abilitanti l'attività edilizia dovranno espressamente prescrivere le speciali tipologie merceologiche cui sono destinate le superfici autorizzate.

Titolo V - Sistema della mobilità (M)

Art. 28 - Criteri generali per gli usi

1. Per la disciplina degli impianti di distribuzione dei carburanti si fa riferimento agli artt. 81-82 del Regolamento Urbanistico.
2. Le destinazioni d'uso nell'Interporto sono quelle stabilite dal Piano di utilizzo, nelle more di formazione del piano attuativo. Successivamente si farà riferimento a questo.

Art. 29 - Depositi all'aperto

Oltre ai depositi realizzati sulle aree ove è ammessa la specifica destinazione, le occupazioni di suolo per deposito di merci, materiali o mezzi d'opera per l'attività d'impresa, esclusa la vendita, senza trasformazione permanente del suolo, come appreso specificato, sono consentite in tutto il territorio comunale, esclusi i seguenti ambiti:

- i sub - sistemi V1, V2 e V3;
- ambiti territoriali latitanti le strade di categoria M1 per una fascia di 150 ml. dalla mezzeria e di categoria M2 per una fascia di 30 ml. dalla mezzeria;
- ambiti territoriali sottoposti al vincolo paesaggistico.

Resta ferma la disciplina di tutela sovraordinata ivi compresa quella di carattere igienico ambientale.

Caratteristiche dei depositi nelle aree appartenenti al Sistema V:

- dimensione degli appezzamenti non inferiori a 300 mq. e non superiori a 3.000 mq., utilizzabili in comune anche da più soggetti;
- distacchi da altri depositi esistenti di almeno 200 ml.;
- distacchi da edifici residenziali, commerciali, turistico-ricettivi, direzionali e di servizio di proprietà di terzi (escluse rimesse e impianti tecnici di altezza non superiore a 3 ml.) e da spazi pubblici (eccetto strade e parcheggi): 100 ml.;
- l'altezza dei materiali e merci fino a 3 ml. e quella dei mezzi d'opera e delle attrezzature non superiore a 7 ml.;
- la superficie occupata dai materiali, merci e mezzi d'opera non potrà essere superiore al 50% dell'appezzamento;
- l'area dovrà essere recintata nelle forme previste dal Regolamento edilizio e schermata da siepe di altezza non inferiore a ml. 2,00;

- dovrà essere conservata la piantumazione esistente secondo le disposizioni del Regolamento comunale sul verde pubblico e privato;
- per gli accessi dovranno essere utilizzate le strade esistenti;
- le imprese edili aventi sede legale nella Provincia di Prato da almeno tre anni potranno realizzare una tettoia di protezione dei materiali e mezzi d'impresa con struttura leggera e facilmente rimovibile, di altezza non superiore a 4,5 ml., ovvero ripostigli per la rimessa di attrezzature e utensili con superficie non superiore a mq. 10,00 e le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio per le opere a carattere pertinenziale. La superficie complessivamente occupata dai predetti manufatti non deve superare il 20% dell'area individuata per il deposito fino ad un massimo di 300 mq. La collocazione dei manufatti è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica contenente gli impegni di conformità alla presente disciplina, dell'uso finalizzato al deposito e della rimozione in caso di cessazione o di esproprio per pubblica utilità senza che ciò incida sull'indennità da corrispondere. Gli obblighi della convenzione dovranno essere garantiti da idonea fideiussione, pari al doppio del costo della rimozione.

Caratteristiche dei depositi nelle altre aree urbane

a) per i depositi di materiali, merci e mezzi d'opera di altezza superiore a ml. 1,50:

- distacchi da edifici residenziali, commerciali, turistico-ricettivi, direzionali e di servizio di proprietà di terzi (escluse rimesse e impianti tecnici di altezza non superiore a 3 ml.) e da spazi pubblici (eccetto strade e parcheggi): 100 ml.;
- l'area dovrà essere recintata nelle forme previste dal Regolamento edilizio e schermata da siepe di altezza non inferiore a ml. 2,00;
- l'altezza dei materiali e merci fino a 3 ml. e quella dei mezzi d'opera e delle attrezzature non superiore a 4,50 ml.;
- la superficie occupata dai materiali, merci e mezzi d'opera non potrà essere superiore al 50% dell'appezzamento;
- dovrà essere conservata la piantumazione esistente secondo le disposizioni del Regolamento comunale sul verde pubblico e privato;
- le imprese edili aventi sede legale nella Provincia di Prato da almeno tre anni, potranno realizzare una tettoia di protezione dei materiali e mezzi d'impresa con struttura leggera e facilmente rimovibile, di altezza non superiore a 4,5 ml., ovvero ripostigli per la rimessa di attrezzature e utensili con superficie non superiore a mq. 10,00 e le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio per le opere a carattere pertinenziale. La superficie complessivamente occupata dai predetti manufatti non deve superare il 20% dell'area individuata per il deposito

fino ad un massimo di 300 mq. La collocazione dei manufatti è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica contenente gli impegni di conformità alla presente disciplina, dell'uso finalizzato al deposito e della rimozione in caso di cessazione o di esproprio per pubblica utilità senza che ciò incida sull'indennità da corrispondere. Gli obblighi della convenzione dovranno essere garantiti da idonea fideiussione, pari al doppio del costo della rimozione.

b) per i depositi di materiali, merci e mezzi d'opera di altezza fino a ml. 1,50 non sono previste limitazioni urbanistiche.

Nella realizzazione dei depositi di cui al presente articolo, resta esclusa la trasformazione permanente del suolo e cioè la realizzazione di opere che modificano le caratteristiche agronomiche del terreno, per aumentarne la portanza e lo sgrondo delle acque (massicciate, impermeabilizzazioni, installazione di macchinari, ecc.) e non ne consentano il ripristino dell'uso agricolo, salvo che per l'accesso alla pubblica viabilità per il quale valgono le indicazioni dell'art 45, co. 8, del D.P.R. 495/92 (Regolamento del Codice della Strada).

Resta in ogni caso esclusa ogni tipo di attività di trasformazione e lavorazione di materiali, sia con impianti meccanici che manuali, all'interno dei depositi di cui al presente articolo.

Parte IV - Disciplina delle funzioni nelle Unità Minime di Intervento: mutamenti di destinazione non soggetti a titolo abilitativo

Art. 30 - Interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere non soggetti a titolo abilitativo

1. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso senza opere in assenza di titolo abilitativo, nei casi appresso indicati, secondo gli ambiti territoriali considerati, sempreché ricorrano le condizioni di cui all'art. 8:

· UU.MM.II. nn. 12_1; 12_2; 12_3; 12_4 (centro storico):

- da residenziale a terziario escluso Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari poste al primo e secondo livello dalla strada con Slp non superiore a 250 mq., esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una SLP superiore a 500 mq;
- da artigianale a terziario escluso Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 250 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina;
- da artigianale e terziario a Servizi (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla

strada), con Slp non superiore a 250 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Sono esclusi i casi relativi alle unità immobiliari per le quali sia stata stipulata la convenzione con il Comune per destinarli a servizi S;

· UU.MM.II. nn. 5_1; 5_2; 5_3; 5_4; 5_5; 5_6; 6_1; 6_2; 6_3; 6_4; 6 bis; 11_1; 11_2; 11_3; 11_4; 11_5; 11_6; 13_1; 13_2; 14_1; 14_2; 15_1; 15_2; 15_4; 15_5; 15_3 (città densa):

- da residenziale a terziario (e viceversa), per unità immobiliari poste al primo e secondo livello dalla strada con Slp non superiore a 250 mq., esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una Slp superiore a 500 mq.;
- da artigianale a terziario (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina;
- da artigianale e terziario a Servizi (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Sono esclusi i casi relativi alle unità immobiliari per le quali sia stata stipulata la convenzione con il Comune per destinarli a servizi S;
- da artigianale e terziario a Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina;

· UU.MM.II. nn. 2_2; 7_1; 10_1; 10_2; 10_4; 10_5; 15_6; 17_2; 19_2; 19_3; 19_4; 19_5; 20_1; 20_3; 20_4; 20_6; 20_7; 21_1; 21_2; 21_3; 21_5; 22_1; 22_2; 22_3; 22_4; 23_2; 24_1 (abitato esterno):

- da residenziale a terziario (e viceversa), per unità immobiliari poste al primo e secondo livello dalla strada con Slp non superiore a 250 mq., esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una Slp superiore a 500 mq.;
- da artigianale a terziario e Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Non si applica al sub sistema P3;
- da artigianale e terziario a Servizi (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Sono esclusi i casi relativi alle unità immobiliari per le quali sia stata

- stipulata la convenzione con il Comune per destinarli a servizi S;
- da artigianale e terziario a Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 1.000 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Non si applica al sub sistema P3.
- UU.MM.II. nn. 1_1; 1_2; 1_3; 2_1; 3_1; 4_1; 4_2; 4_3; 8_1; 8_2; 8_3; 8_4; 9_1; 10_3; 16_1; 16_2; 17_1; 17_3; 18_1; 18_2; 19_1; 20_2; 20_5; 21_4; 23_1; 23_3; 24_2; 25_1; 25_2; 26_1; 26_3 (frazioni):
 - da residenziale a terziario (e viceversa), per unità immobiliari poste al primo e secondo livello dalla strada con Slp non superiore a 250 mq., esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una Slp superiore a 500 mq.;
 - da artigianale a terziario e Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina;
 - da artigianale e terziario a Servizi (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Sono esclusi i casi relativi alle unità immobiliari per le quali sia stata stipulata la convenzione con il Comune per destinarli a servizi S;
 - da artigianale e terziario a Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Non si applica al sub sistema P3.
 - UU.MM.II. nn. 26_2; 26_4; A; B; C; V1; V2; V3; V4 (aree esterne):
 - da residenziale a terziario (e viceversa), per unità immobiliari poste al primo livello dalla strada con Slp non superiore a 250 mq., esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina, esclusi gli interventi coordinati di mutamento di destinazione d'uso relativi all'edificio di appartenenza, per una Slp superiore a 500 mq.;
 - da artigianale a terziario e Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina;
 - da artigianale e terziario a Servizi (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con Slp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina. Sono esclusi i casi relativi alle unità immobiliari per le quali sia stata

stipulata la convenzione con il Comune per destinarli a servizi S;

- da artigianale e terziario a Tc1 (e viceversa), per unità immobiliari ai piani terra (o comunque il primo livello dalla strada), con SIp non superiore a 500 mq. esistenti da almeno 10 anni prima dell'approvazione della presente Disciplina.

2. Nei casi di cui al comma precedente, la nuova utilizzazione consentita non incide su quella risultante dal titolo abilitativo edilizio originario, alla quale si dovrà fare riferimento negli eventuali successivi interventi.