

# APD1.02

## VARIANTE AL R.U.

### PROPONENTI



COOPERCASA s.c.ar.l. - capogruppo  
via guido rossa 225, 51100 pistoia  
C.F./P.I. 00926220476  
CASATOSCANA s.c.  
via guido rossa 225, 51100 pistoia  
C.F./C.I. 01164840470

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. caterina BIAGIOTTI  
responsabile servizio urbanistica  
COMUNE DI QUARRATA

### PROGETTISTI

arch. andrea CAMMILLI  
via aretina 97rosso, 50136 firenze - 3396831893  
C.F. CMMNDR74R22D612C  
arch. claudia FANCIULLACCI  
via e. fermi 5, 51039 quarrata (pt) - 057373076  
C.F. FNCCLD79S59G713F

### COLLABORATORI

geom. fiorello GORI  
geom. irene GORI

### CONSULENTI

dott. geol. pergentino GIOVANNELLI - geologia e idraulica  
via g.verga 5, 51100 pistoia - 057333919  
C.F. GVNPGN50D10G713W

### ELABORATO

# ERU

### CONTENUTO

ESTRATTI NTA DEL R.U.  
stato modificato

### REV / DATA

02 / ottobre 2012

### NOTE

Pratica Urbanistica n.10/2011  
Piano attuativo area ADP1.02, via dei Ronchi-via Santa Lucia  
Prot.gen. n.49195/2011 Quarrata, 10 novembre 2011

COMUNICAZIONE PARERE CVT atto n° 14 - seduta del 12 settembre 2012  
Prot.gen. n.36034/2012 Quarrata, 14 settembre 2012

è vietata la riproduzione anche parziale, cessione a terzi, diffusione, se non dietro espressa autorizzazione scritta degli autori e dei proprietari, ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle vigenti leggi

# COMUNE DI QUARRATA

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### VARIANTE

#### TITOLO II – DISPOSIZIONI GENERALI

##### Capo I – Generalità

Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	1
Art. 2 - Validità del Regolamento Urbanistico.....	2
Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	3
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	4
Art. 5 - Norme per l'edificabilità.....	5
Art. 6 - Standard urbanistici .....	5
Art. 7 - Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68.....	6

##### Capo II - Valutazione degli effetti della trasformazione urbana

Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	7
Art. 9 - Monitoraggio degli effetti.....	8
Art. 9 bis - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico.....	8
Art. 9 ter - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico.....	9

##### Capo III - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni e piani di settore

Art. 10 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	10
Art. 11 - Destinazioni d'uso e funzioni .....	10
Art. 12- Destinazione d'uso residenziale.....	13
Art. 13 - Destinazione d'uso produttiva.....	13
Art. 14 - Destinazione d'uso commerciale.....	14
Art. 15 - Destinazione d'uso direzionale.....	15
Art. 16 - Destinazione d'uso turistico ricettiva.....	16
Art. 17 - Destinazione d'uso servizi.....	16
Art. 18 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi.....	18
Art. 19 - Destinazione d'uso agricola.....	19
Art. 20 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	19
Art. 20 bis - Edifici e complessi edilizi speciali .....	21
Art. 21 - Ambiti.....	21
Art. 22 - Ambito Quarrata 1.....	23
Art. 22 bis - Ambito Quarrata 2.....	24
Art. 23 - Ambito Quarrata 3.....	25
Art. 24 - Ambito Quarrata 4.....	26
Art. 24 bis - Ambito Quarrata 5.....	27
Art. 25 - Ambito Quarrata 6.....	27
Art. 26 - Ambito Quarrata 7.....	28
Art. 27 - Ambito Quarrata 8.....	29
Art. 28 - Ambito Quarrata 9.....	30
Art. 29 - Ambito Catena.....	31
Art. 30 - Ambito Campiglio.....	32
Art. 31 - Ambito Santonovo.....	33
Art. 32 - Ambito Valenzatico.....	33
Art. 33 - Ambito Barba.....	33
Art. 34 - Ambito S. Antonio.....	33
Art. 35 - Ambito Ferruccia.....	34
Art. 36 - Ambito Vignole.....	34
Art. 37 - Ambito Casini.....	35
Art. 38 - Ambito Caserana.....	35
Art. 39 - Ambito Tizzana.....	35

Art. 40 - Ambito Colle.....	35
Art. 41 - Ambito Buriano.....	36
Art. 42 - Ambito Lucciano.....	36
Art. 43 - Ambito Montemagno.....	36
Art. 43 bis - Disposizioni in materia di accessibilità ed orari dei servizi di interesse pubblico .....	36
Art. 43 ter - Piani di settore.....	36

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **Capo I - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico**

Art. 44 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	38
Art. 45 - Programmi complessi di riqualificazione insediativa.....	38
Art. 46 - Piani attuativi .....	38
Art. 47 - Elaborati dei programmi complessi di riqualificazione insediativa.....	39
Art. 48 - Elaborati dei Piani attuativi .....	40
Art. 49 - Progetti Unitari.....	42
Art. 50 - Elaborati dei Progetti unitari.....	42
Art. 51 - Intervento diretto.....	43

### **Capo II - Attuazione delle Aree a Pianificazione Differita**

Art. 52 - Procedura competitiva e comparativa.....	43
Art. 53 - Bando per la procedura competitiva e comparativa.....	44
Art. 54 - Parametri di valutazione e relativi pesi.....	45
Art. 55 - Soggetti ammessi alla procedura.....	47
Art. 56 - Esclusioni.....	47
Art. 57 - Incompatibilità.....	47
Art. 58 - Commissione giudicatrice.....	48
Art. 59 - Presentazione delle proposte.....	48
Art. 60 - Valutazione delle proposte.....	48
Art. 61 - Attuazione degli interventi.....	50

### **CAPO III - Norme di carattere generale**

Art. 62 – Perequazione urbanistica .....	50
Art. 63 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria .....	52
Art. 64 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali .....	52
Art. 65 - Dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione .....	54
Art. 67 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale .....	55
Art. 68 - Distanze minime tra fabbricati.....	56
Art. 69 - Distanze minime dei fabbricati dai confini.....	56
Art. 70 - Distanze minime dei fabbricati dal bordo stradale.....	57
Art. 71 - Tolleranze di costruzione.....	58
Art. 72 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	58
Art. 73 – Incentivi per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi.....	59
Art. 74 - Analisi storico-critica.....	60

### **Capo IV - Categorie di intervento urbanistico-edilizio**

Art. 75 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	61
Art. 76 - Manutenzione ordinaria .....	61
Art. 77 - Manutenzione straordinaria.....	62
Art. 78 - Restauro e risanamento conservativo .....	63
Art. 79 - Ristrutturazione edilizia.....	64
Art. 80 - Sostituzione edilizia.....	65
Art. 81 - Ristrutturazione urbanistica.....	66
Art. 82 - Demolizione senza ricostruzione.....	66
Art. 83 - Nuova edificazione .....	66
Art. 84 - Pertinenze.....	67



**Capo V - Parametri urbanistici e di assetto insediativo**

Art. 85 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	67
Art. 86 - Superficie territoriale (St).....	68
Art. 87 - Superficie fondiaria (Sf).....	68
Art. 88 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up).....	68
Art. 89 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Us).....	69
Art. 90 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	69
Art. 91 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	69
Art. 92 - Rapporto di copertura (Rc).....	70
Art. 93 - Superficie utile lorda (Sul).....	70
Art. 94 - Superficie coperta (Sc).....	71
Art. 95 - Altezza massima del fabbricato (Hmax).....	71

**Capo VI - Ulteriori parametri previsti dal Regolamento Urbanistico**

Art. 96 - Superficie utile abitabile (Su).....	72
Art. 97 - Superficie non residenziale (Snr).....	72
Art. 98 - Volumi tecnici.....	72
Art. 99 - Sagoma dell'edificio.....	73
Art. 100 - Logge e porticati .....	74
Art. 101 - Prospetti.....	74
Art. 102 - Superficie permeabile.....	74
Art. 103 - Superficie di vendita.....	75

**TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI**

Art. 104 - Generalità.....	76
Art. 105 - Nuclei storici e patrimonio edilizio presenti al 1931.....	76
Art. 106 - Ville, parchi e giardini storici .....	76
Art. 107 - Piazze storiche e spazi comunitari.....	77
Art. 108 - Manufatti e testimonianze di cultura religiosa.....	77
Art. 109 - Manufatti e testimonianze di cultura civile.....	77
Art. 110 - Percorsi fondativi storici.....	78
Art. 111 - Viabilità vicinale esistente al 1954.....	78
Art. 112 - Percorsi di interesse naturalistico.....	79
Art. 113 - Percorsi di interesse panoramico.....	79
Art. 114 - Aree agricole della collina arborata.....	80
Art. 115 - Aree agricole della bonifica.....	80
Art. 116 - Aree con sistemazioni agrarie storiche.....	80
Art. 117 - Area Naturale Protetta di Interesse Locale La Querciola.....	80
Art. 118 - Elementi naturalistici puntuali e lineari di pregio.....	80
Art. 119 - Principali corsi d'acqua e relativi ambiti territoriali.....	80
Art. 120 - Invasi e bacini artificiali.....	81
Art. 121 - Aree umide.....	82
Art. 122 - Sorgenti.....	82
Art. 123 - Boschi di rilevanza naturalistica e paesaggistica .....	82
Art. 124 - Cave.....	83
Art. 125 - Toponomastica Territoriale.....	83

**TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI****Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente**

Art. 126 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	84
Art. 127 - Edifici di Classe 1.....	84
Art. 128 - Edifici di Classe 2.....	85
Art. 129 - Edifici di Classe 3.....	85
Art. 130 - Edifici di Classe 4.....	85
Art. 131 - Disposizione speciali per alcuni edifici classificati.....	86



**Capo II - Disciplina dei tessuti insediativi**

Art. 132 - Tessuti storici (TS).....	86
Art. 133 - Tessuti consolidati (TC).....	88
Art. 134 - Tessuti consolidati non ordinati (TC1).....	88
Art. 135 - Tessuti consolidati ordinati (TC2).....	90
Art. 136 - Tessuti consolidati ordinati risultanti da piani attuativi (TC3).....	91
Art. 137 - Tessuti promiscui (TM).....	92
Art. 138 - Tessuti promiscui prevalentemente residenziali (TM1).....	92
Art. 139 - Tessuti promiscui prevalentemente produttivi (TM2).....	93
Art. 140 - Tessuti promiscui ordinati (TM3).....	94
Art. 141 - Tessuti Produttivi (TP).....	94
Art. 142 - Tessuti Produttivi non ordinati (TP1).....	95
Art. 143 - Tessuti Produttivi ordinati (TP2).....	96
Art. 144 - Tessuti Terziari (TT).....	97
Art. 145 - Tessuti Terziari non ordinati (TT1).....	97
Art. 146 - Tessuti Terziari ordinati (TT2).....	98
Art. 147 - Tessuti Terziari speciali (TT3).....	98
Art. 148 - Aree per depositi e commercializzazione di prodotti all'aperto(TT4).....	100
Art. 149 - Aree di completamento edilizio.....	100
Art. 150 - Aree di completamento di tipo 1 (AC1).....	101
Art. 151 - Aree di completamento di tipo 2 (AC2).....	102
Art. 152 - Aree di completamento di tipo 3 (AC3).....	103
Art. 153 - Aree di riqualificazione insediativa.....	104
Art. 154 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 1 (AR1).....	104
Art. 155 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 2 (AR2).....	106
Art. 156 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 3 (AR3).....	107
Art. 156 bis - Aree di integrazione dei nuclei residenziali (INR).....	108
Art. 156 ter - Aree di integrazione dei nuclei produttivi (INP).....	109

**Capo III - Disposizioni speciali**

Art. 157 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	110
Art. 158 - Interventi edilizi ed urbanistici in corso.....	110
Art. 159 - Sopraelevazione degli edifici ad un solo piano.....	111
Art. 160 - Edifici crollati o resi inagibili.....	112
Art. 161 - Edifici da demolire.....	113
Art. 162 - Disposizioni speciali per le attrezzature ricettive.....	113
Art. 163 - Possibilità di deroga alle norme igienico sanitarie.....	113

**Capo IV - Disciplina delle aree urbane in edificate**

Art. 164 - Parchi, giardini ed aree a verde di particolare pregio .....	114
Art. 165 - Parchi e giardini storici.....	114
Art. 166 - Aree a verde privato.....	115

**TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI****Capo I - Disciplina degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico**

Art. 167 - Progetti di Centralità (PC).....	116
Art. 168 - Ambiti di connotazione urbana (ACU).....	116

**Capo II - Disciplina delle aree a pianificazione differita**

Art. 169 - Aree a pianificazione differita APD.....	118
Art. 170 - Aree a pianificazione differita di tipo 1 (APD1).....	118
Art. 171 - Aree a pianificazione differita per produzione e servizi (APD2).....	119
Art. 172 - Aree a pianificazione differita di medio termine (APD3).....	120
<a href="#">Art. 172 bis - Aree pianificate di tipo 1 (AP1) e di tipo 2 (AP2).....</a>	<a href="#">121</a>

**Capo III - Disciplina delle aree per attrezzature di interesse generale**

Art. 173 - Attrezzature ed impianti di interesse generale: norme generali.....	121
Art. 174 - Aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo.....	122
Art. 175 - Aree a verde pubblico e per impianti sportivi.....	122
Art. 176 - Aree per servizi di interesse collettivo.....	123
Art. 177 - Cimiteri e relative fasce di rispetto.....	124
Art. 178 - Aree per parcheggi pubblici.....	124
Art. 179 - Aree per strutture sanitarie.....	125
Art. 180 - Aree per l'istruzione superiore.....	125
Art. 181 - Aree per parchi territoriali.....	126
Art. 182 - Disposizioni speciali per il complesso della Magia.....	126
Art. 183 - Aree per impianti tecnologici.....	127

**TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE****Capo I - Disciplina delle zone agricole**

Art. 184 - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.....	128
Art. 185 - Programma aziendale.....	128
Art. 186 - Superfici fondiari minime.....	130
Art. 187 - Interventi di sistemazione ambientale.....	131
Art. 188 - Programma di paesaggio.....	132
Art. 189 - Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.....	132
Art. 190 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola.....	136
Art. 191 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.....	138
Art. 192 - Aree agricole della collina (EC).....	139
Art. 193 - Aree prevalentemente boscate del Montalbano (EC1).....	140
Art. 194 - Aree della collina arborata (EC2).....	141
Art. 195 - Aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone (EC3.1) .....	143
Art. 196 - Altre aree boscate (EC3.2).....	143
Art. 197 - Punti alberati (EC3.3).....	144
Art. 198 - Aree associate alle aree boscate (EC4).....	144
Art. 199 - Aree agricole della pianura e del fondovalle (EP).....	145
Art. 200 - Aree ad agricoltura promiscua (EP1).....	146
Art. 201 - Aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale (EP2).....	148
Art. 202 - Aree pedecollinari ad agricoltura tradizionale (EP3).....	149
Art. 203 - Aree associate alle aree umide della pianura (EP4).....	150
Art. 204 - Aree umide della pianura (EP5) .....	151
Art. 205 - Disposizioni speciali per l'A.N.P.I.L. "La Querciola" .....	152
Art. 206 - Elementi vegetali di pregio.....	152
Art. 207 - Aree terrazzate .....	153
Art. 208 - Corsi d'acqua.....	154

**Capo II - Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto**

Art. 209 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR).....	155
Art. 210 - Aree per interventi di regimazione idraulica .....	155
Art. 210 bis - Ambiti per interventi di regimazione idraulica.....	156
Art. 211 - Edifici preordinati alla delocalizzazione.....	156
Art. 212 - Aree per attività private di interesse generale nel territorio rurale. ....	157
Art. 213 - Laghi per pesca sportiva .....	159

**TITOLO VII - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'**

Art. 214 - Elementi del sistema infrastrutturale della mobilità.....	161
Art. 215 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare .....	161
Art. 216 - Fasce di rispetto stradale. ....	162
Art. 217 - Distributori di carburante.....	163
Art. 218 - Piazze.....	164
Art. 219 - Percorsi ciclopeditoni e itinerari di interesse naturalistico e panoramico.....	165



Art. 220 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche....165  
**TITOLO VIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICA, GEOTECNICA E DI RISCHIO IDRAULICO**

Art. 221 - Condizioni di fattibilità idraulica.....	167
Art. 222 - Condizioni di fattibilità geomorfologica.....	173
Art. 222 bis - Adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno.....	174

**TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE**

Art. 223 - Poteri di deroga.....	174
Art. 223 bis - Adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.....	174
Art. 223 ter – Incentivi per la residenza sociale.....	175
Art. 224 - Misure di salvaguardia.....	176

**APPENDICE**

Allegato “A” - Ambiti di Connotazione Urbana

Allegato “B” - Progetti di Centralità

Allegato “C”

[C1 - Aree a Pianificazione Differita di Tipo 1 e 2](#)

[C2 - Aree Pianificate di Tipo 1 e 2](#)

Allegato “D” - Elenco degli edifici e dei complessi edilizi assoggettati a specifiche disposizioni in materia di destinazioni d'uso.

(...omissis...)

## Capo II - Attuazione delle Aree a Pianificazione Differita

### Art. 52 - Procedura competitiva e comparativa

1. E' facoltà del Comune, per tutto il periodo di validità del Regolamento Urbanistico, di avviare la procedura competitiva e comparativa di cui al presente articolo al fine di procedere alla pianificazione delle Aree di cui agli artt. 170 e 171.
2. La procedura competitiva e comparativa è finalizzata da un lato ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale e dall'altro a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano.
3. La procedura competitiva e comparativa consiste in:
  - un avviso pubblico (bando) con il quale il Comune individua gli obiettivi da conseguire, in coerenza con le indicazioni delle schede allegate, dettagliando e specificando le aree ed i soggetti ammessi alla partecipazione, le quantità massima di edificabilità assegnabili e la loro destinazione, i parametri quantitativi e qualitativi che dovranno contraddistinguere le proposte, i criteri da utilizzare per la valutazione delle singole proposte ed ogni altro elemento necessario per assicurare la certezza e la trasparenza della procedura;
  - nell'elaborazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte di trasformazione delle aree ammesse, strutturate in modo tale da conseguire livelli di qualità complessiva non inferiori a quelle stabilite nel bando;
  - nella valutazione delle proposte da parte di una commissione giudicatrice in conformità ai criteri stabiliti dalle presenti norme e dal bando;
  - nella compilazione di una graduatoria di merito che ordini le proposte pervenute in funzione dei livelli di qualità complessiva che sono suscettibili di introdurre nel territorio;
  - nella selezione delle proposte che risultano accolte, procedendo secondo la graduatoria di merito, fino ad esaurimento della quota di edificabilità prevista dal bando.
4. Conclusa la procedura competitiva e comparativa, il Comune procede alla pianificazione di delle aree interessate dalle proposte selezionate approvando specifici Piani Attuativi adottati ed approvati, ai sensi dell'art. 65, comma 4, della L.R. 01/2005, contestualmente alle necessarie varianti al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 65, comma 4, della L.R. 01/2005 da approvarsi con le procedure di cui all'art. 69 della stessa legge.
5. Oltre alle aree espressamente ammesse delle presenti norme, sono ammesse alla procedura competitiva e comparativa anche gli eventuali lotti contigui alle aree di cui al comma 1, anche già edificati, quando essi possano utilmente concorrere alla migliore configurazione



urbanistica delle contigue aree di nuova definizione e consentano di conseguire migliori livelli di qualità urbana complessiva.

(...omissis...)

#### Art. 61 - Attuazione degli interventi

1. Le proposte selezionate risultano ammesse all'attuazione dell'intervento proposto secondo l'ordine nel quale sono classificate nella graduatoria finale e fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria complessiva posta a bando.
2. Viene esclusa la prima proposta la cui consistenza edificatoria, sommata a quella delle proposte che la precedono nella graduatoria, ecceda quella complessivamente prevista dal bando.
3. Entro trenta giorni dalla pubblicazione dei risultati il Comune comunica agli interessati l'avvenuta selezione, specificando le eventuali condizioni e prescrizioni cui dovrà conformarsi la fase attuativa della proposta senza che ne siano alterati gli equilibri complessivi. Con la stessa comunicazione invita inoltre i soggetti selezionati a depositare le garanzie fidejussorie previste dal bando, assegnando loro un termine temporale compreso tra trenta giorni e sessanta giorni. La mancata presentazione della garanzia entro i termini assegnati comporta l'esclusione dalla graduatoria e la decadenza dei diritti che ne conseguono.
4. In caso di esclusione di una proposta per il mancato deposito delle garanzia è facoltà del Comune ammettere la prima in graduatoria tra le proposte che eccedevano potenzialità edificatoria complessiva posta a bando, sempre che sia rispettato quanto prescritto al comma 2.
5. Una volta depositate le garanzie richieste, il Comune invita i soggetti ammessi a presentare i Piani Attuativi relativi alle proposte selezionate, se del caso conformati alle condizioni e prescrizioni già comunicate dal Comune, entro un termine temporale congruo e proporzionato alla complessità ed estensione di ciascun Piano Attuativo.
6. I singoli Piani Attuativi ~~sono approvati con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 01/2005~~ e costituiscono integrazione del Regolamento Urbanistico. Essi sono approvati ai sensi dell'art. 65, comma 4, della stessa legge e secondo le indicazioni dell'art. 172 bis.

## TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

(...omissis...)

### Capo II - Disciplina delle aree a pianificazione differita

(...omissis...)

#### Art. 172 bis - Aree pianificate di tipo 1 (AP1) e di tipo 2 (AP2)

1. Sono le aree pianificate dal Comune a conclusione della procedura competitiva e comparativa prevista dall'art. 52 per l'attuazione delle Aree APD1 ed APD2 e coincidono con il perimetro del Piano Attuativo approvato dal Comune ai sensi dell'art. 61 comma 6 delle NTA.
2. Le Aree pianificate sono distinte fra aree AP1, in quanto risultanti da aree APD1 di cui all'art. 170, ed aree AP2, in quanto risultanti da aree APD2 di cui all'art.171. Esse sono distinte con lo stesso codice alfanumerico dell'area APD da cui derivano.
3. Nelle aree AP1 ed AP2 gli interventi sono attuati in conformità al Piano Attuativo approvato e come indicato nella specifica scheda relativa a ciascuna area AP di cui all'Allegato C, sezione C2.



**Allegato “C”****C1 - AREE A PIANIFICAZIONE DIFFERITA DI TIPO 1 E 2**

Le aree a pianificazione differita ammissibili nel primo Regolamento Urbanistico alla procedura competitiva e comparativa disciplinata dalle Norme, sono numerate ed individuate con apposita campitura sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico, sulla base della seguente distinzione:

- APD1 – Aree a pianificazione differita per insediamenti non produttivi.
- APD2 – Aree a pianificazione differita per insediamenti non residenziali.

Nelle schede che seguono, per ciascuna area a pianificazione differita sono indicati:

- l'ubicazione;
- la superficie complessiva dell'area calcolata al netto della viabilità di attraversamento;
- le prescrizioni a cui debbono conformarsi le proposte di partecipazione ai bandi ed i piani di attuazione delle APD;
- gli indirizzi che si ritiene opportuno siano seguiti nella predisposizione delle proposte e dei piani di attuazione delle APD.

Oltre alle specifiche disposizioni elencate nelle schede per ciascuna APD sono da considerare indirizzi generali per la presentazione delle proposte di partecipazione ai bandi e per la redazione dei piani attuativi delle APD le seguenti indicazioni riguardanti le previsioni di nuovi assetti insediativi:

- indice medio territoriale (S.U.L./S.T.) non superiore a 0,50 per le aree di tipo APD1 ed a 0,40 per le aree di tipo APD2, precisandosi che per S.T. si intende la quota parte delle aree interessate da nuovi insediamenti;
- altezza degli edifici non superiore a 4 piani nelle aree centrali del capoluogo ed a 3 piani nelle frazioni e nelle aree esterne del capoluogo;
- dotazione di aree a standard nettamente superiori al fabbisogno degli insediamenti previsti.

Nel dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti il primo Regolamento Urbanistico riserva alle procedure di attuazione delle aree a pianificazione differita le seguenti quote di superficie utile lorda e di superficie di suolo impegnato:

- S.U.L. per residenza = mq. 35.000
- S.U.L. per direzionale commerciale = mq. 12.000
- Suolo impegnato per nuovi insediamenti produttivi = mq. 120.000 per una S.U.L. complessiva non superiore a mq. 48.000.

(...omissis...)

Area a pianificazione differita di tipo 1:

APD1.02**b**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via dei Ronchi— <del>Via S. Lucia</del> – località Quarrata
Superficie	mq. <u>10.571</u> <del>33.498</del>
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none"> <li><del>Potenziamento delle attrezzature scolastiche. Recupero degli argini del Rio Fiumella nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo.</del> <del>Potenziamento delle attrezzature scolastiche.</del></li> <li><u>Collegamento con le aree a verde dell'area AP1.02a</u></li> </ol>
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none"> <li><del>Collegamento viario di servizio tra Via S. Lucia e</del> <u>Realizzazione di parcheggio pubblico su</u> Via dei Ronchi.</li> <li>Realizzazione di aree a verde attrezzato in aderenza <del>al Rio Fiumella</del> <u>alle attrezzature scolastiche.</u></li> </ol>

(...omissis...)

**C2 - AREE A PIANIFICAZIONE DIFFERITA DI TIPO 1 E 2**

Sono le aree pianificate dal Comune a conclusione della procedura competitiva e comparativa prevista per l'attuazione delle Aree a pianificazione differita dall'art. 52 delle NTA. Tali aree, denominate AP e contraddistinte dallo stesso codice alfanumerico della corrispondente APD, individuano l'area interessata dal Piano attuativo proposto dal soggetto attuatore ed approvato dal Comune ai sensi dell'art. 61 commi 5 e 6.

L'attuazione degli interventi deve avvenire in conformità ai contenuti ed alle disposizioni di detti Piani Attuativi, come specificato nelle seguenti schede delle zone AP che riportano:

- ~ l'ubicazione;
- ~ la superficie complessiva dell'area calcolata al netto della viabilità di attraversamento;
- ~ il dimensionamento dell'intervento in termini di SUL;
- ~ le modalità di attuazione con il riferimento al Piano Attuativo approvato.

---

**Area pianificata di tipo 1: AP1.02a**


---

**Frazione** QUARRATA

**Ubicazione** Via dei Ronchi – via di S.Lucia, località Quarrata

**Superficie** mq. 22.627

**Dimensionamento** SUL Residenziale = mq. 5.400  
SUL non residenziale = mq. 600

**Modalità di attuazione** In conformità al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. del

---

(...omissis...)