

# COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



## Regolamento Urbanistico | VARIANTE N.3

Ambito di connotazione urbana di via Montalbano

### PROGETTO

P2.2 Scheda Norma

**Sindaco**

*Marco Mazzanti*

**Assessore all'Urbanistica**

*Francesca Marini*

**Responsabile del procedimento**

*Arch. Caterina Biagiotti*

**Garante della comunicazione**

*Anna Maria Venturi*

**Progettista**

*Arch. Riccardo Luca Breschi*

**Collaboratore**

*Arch. Andrea Giraldi*

**Studi geologici e idraulici**

*Mannori e Burchietti Geologi Associati*

*Geol. Gaddo Mannori*

*GTI Geologia Tecnica*

*Geol. Ferruccio Capecci*

**Settembre 2012**

**ALLEGATO A1**  
**ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**DEL COMUNE DI QUARRATA**

**SCHEDA NORMA 1**  
**AMBITO DI CONNOTAZIONE URBANA DI VIA MONTALBANO**

**Indice**

- 1.Descrizione dell'Ambito
- 2.Finalità del progetto
- 3.Disciplinazione degli interventi urbanistici ed edilizi
  - 3.1 Schede delle aree di riqualificazione insediativa ARa
  - 3.2 Schede delle aree di trasformazione ATa
- 4.Condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica
- 5.Tavole del progetto urbanistico

# 1.Descrizione dell'Ambito

L' Ambito di connotazione urbana (ACU) di via Montalbano individua il segmento più importante dell'asse viario che ha segnato la trasformazione urbanistica di Quarrata ed il suo sviluppo economico fondato sull'industria del mobile e la commercializzazione dei suoi prodotti che con la realizzazione delle tipiche “mostre di mobili” si è fortemente addensata lungo la via.

L'Ambito di connotazione urbana si estende lungo via Montalbano dal torrente Stella fino all'incrocio con via Torino e viale Europa ed è delimitato ad est da via Tintoretto, via Tiziano e via Brunelleschi e ad ovest da via Scopelliti, dal Fosso Falcheretto e dal limite di crescita urbana fissato dal Piano Strutturale. L'area ha un'estensione di circa mq 280.000 ed è situata ad una quota compresa fra 39,6 e 44,3 mt. s.l.m. : è percorsa da sud verso nord dal corso del fosso Falcheretto che sbocca nel torrente Stella ; è attraversata nella parte nord dal corso del fosso Colecchio che raccoglie le acque basse e sottopassa via Montalbano ed il f.Falcheretto; è delimitata a nord dagli argini che proteggono il corso del torrente Stella. La Scheda Norma disciplina anche le aree attigue al perimetro ovest dell'ACU, delimitate dal fosso Colecchio e dal prolungamento di progetto di via Einaudi nonché il tratto finale del f.Falcheretto: dette aree sono individuate nel Regolamento Urbanistico come zona EP1a, esplicitamente destinata ad incrementare la dotazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico e di aree a verde dell'ACU nonché a realizzare interventi di mitigazione del rischio idraulico ai sensi dell'art.168, comma 4 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

L'ACU è caratterizzato da due tipi di insediamenti, a nord ed a sud dell'intersezione di via Montalbano con il fosso Falcheretto. Il tratto a sud, da via Torino a via Gramsci, è caratterizzato da un insediamento compatto che prospetta su via Montalbano con una serrata sequenza di mostre di mobili e di edifici commerciali o misti residenziali-commerciali, all'interno dei quali si addensano edifici di abitazione e/o edifici produttivi: laboratori, falegnamerie, depositi che in parte hanno subito trasformazioni e cambi di uso verso funzioni terziarie e soprattutto commerciali. Il tratto a nord, compreso fra via Gramsci ed il torrente Stella, è invece caratterizzato dalla presenza di isolate mostre di mobili, che solo per un breve tratto sul lato est della via assumono la continuità della quinta edilizia; le strutture espositive sono intervallate da ampi spazi inedificati e da alcuni edifici di interesse pubblico: la sede distaccata del liceo artistico “P.Petrocchi” e l'attigua palestra polifunzionale a nord, la caserma dei carabinieri a sud.

## 2. Finalità del progetto

Il progetto prevede , in conformità agli obiettivi indicati nell'Allegato A delle NTA:

-la realizzazione del collegamento viario est-ovest fra via Einaudi e via Brunelleschi che costituisce il segmento decisivo del più ampio collegamento fra la zona industriale ovest e via Firenze,

-la realizzazione del prolungamento di via Einaudi fino a via Arcoveggio per realizzare un tracciato nord-sud, parallelo e alternativo a via Montalbano,

- la trasformazione di via Montalbano da via commerciale monofunzionale e periferica (esposizione e vendita di mobili) ad asse commerciale urbano organizzato secondo modelli innovativi di offerta commerciale e di commistione di funzioni: spazi di vendita di diverse dimensioni e caratteristiche fortemente integrati con attività direzionali, di somministrazione di alimenti e bevande, con servizi pubblici e di interesse pubblico, con strutture ricettive, con la residenza,

-la conseguente promozione di interventi diffusi di rinnovo edilizio e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili esistenti e soprattutto delle mostre dei mobili: a tale finalità concorrono in particolare le norme della Disciplina degli interventi relative alle zone TTa, TTa1 e soprattutto ARa, che premiano gli interventi coordinati di sostituzione edilizia, di ridefinizione dell'immagine architettonica della via, di rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, salvaguardando la prevalente destinazione commerciale dei piani terra,

-l'individuazione di aree di trasformazione ATa aventi le seguenti due finalità:

1. la realizzazione di più estesi e coordinati interventi di riorganizzazione insediativa: l'area delle strutture pubbliche nella parte nord-ovest dell'ACU, le aree prevalentemente inedificate interposte fra gli insediamenti commerciali e produttivi del tratto nord della via Montalbano ;
2. la allocazione del dimensionamento per nuovi insediamenti prioritariamente nelle aree a ciò già destinate dal previgente PRG e secondo una logica funzionale al disegno di complessiva riqualificazione della via Montalbano : un insediamento misto nell'area a nord-est dell'ACU, un insediamento commerciale specializzato nell'area a nord di via Del Sarto, un insediamento prevalentemente ricettivo nell'area compresa fra via Gramsci ed il nuovo asse viario est-ovest,

-la riqualificazione della via e degli spazi pubblici e ad uso pubblico adiacenti, attraverso la realizzazione di percorsi ciclopeditoni, la costituzione di slarghi e piazzette, interventi di arredo urbano e di promozione della fruizione pedonale dell'area,

-la realizzazione di interventi coordinati di parcheggi pubblici, di uso pubblico e/o condominiale,

-la creazione di un sistema di aree e di percorsi nel verde centrati sul recupero degli argini del Fosso Falcheretto e sulla sua connessione a nord con i percorsi ciclabili sugli argini del Torrente Stella ed a sud con l'area centrale del capoluogo,

-la realizzazione di interventi strutturali per la messa in sicurezza idraulica nell'area e la partecipazione alle opere di mitigazione previste all'esterno dell'area.



### 3. Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

#### Art.1 Disposizioni generali e zonizzazione interna dell'ACU

1. L'Ambito di Connotazione Urbana di Via Montalbano (ACU) individua il tessuto urbano del capoluogo posto lungo via Montalbano nel tratto della via compreso fra il torrente Stella e l'intersezione con Viale Europa e via Torino. L'Ambito è individuato con apposita campitura nelle tavole P3.11 e P3.17 del Regolamento Urbanistico (RU).
2. Gli interventi urbanistici ed edilizi nell'ACU sono realizzati in conformità alla presente disciplina; per quanto da essa non previsto valgono le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU. Ove non diversamente specificato, i richiami ad articoli ed allegati contenuti nella presente disciplina fanno riferimento alle NTA del RU.
3. La Scheda Norma individua nell'ACU i tessuti insediativi esistenti, le aree e gli immobili suscettibili di interventi di riqualificazione insediativa, le aree libere e/o prevalentemente non edificate assoggettabili ad interventi di trasformazione, le aree destinate a viabilità, spazi ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico, le aree destinate ad insediamenti speciali.
4. I tessuti insediativi esistenti, le aree di riqualificazione insediativa, le aree di trasformazione sono individuati con apposita campitura nella tav. 5.1 del progetto urbanistico (Sezione 5) e sono contraddistinti da una sigla che reca il suffisso "a". Essi sono classificati come di seguito:
  - TCa : Tessuti consolidati assimilabili ai TC1 dell'art.134,
  - TMa : Tessuti promiscui prevalentemente produttivi assimilabili ai TM2 dell'art.139,
  - TTa: Tessuti terziari assimilabili ai TT1 dell'art.145,
  - TTa1: Tessuti terziari a destinazione commerciale espositiva
  - ARa : Aree di riqualificazione insediativa
  - ATa : Aree di trasformazione
5. Le aree destinate a viabilità, a spazi ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico sono di norma individuate sulla tav. 5.1 del progetto urbanistico con la campitura e la simbologia delle tavole del RU in scala 1:2000 (tavole P3.n).
6. Le aree destinate ad insediamenti speciali sono individuate sulla tav. 5.1 del progetto urbanistico con apposita campitura e con una sigla contraddistinta dal suffisso "a".
7. La Scheda Norma disciplina anche aree esterne all'ACU ma ad essa adiacenti destinate ad incrementare le dotazioni di standard ed aree a verde ed a realizzare opere di mitigazione del rischio idraulico in conformità con quanto previsto all'art.168 comma 4: dette aree sono individuate con la sigla EP1a.
8. Gli articoli che seguono disciplinano gli interventi in relazione alle diverse zone ed aree in cui è suddiviso l'ACU di via Montalbano.
9. La zonizzazione interna dell'ACU è rappresentata anche nella tav. A1 in scala 1:2000. le indicazioni di detta tavola prevalgono, in caso di contrasto, su quelle della tav. 5.1 del progetto urbanistico.

#### Art.2 - TCa: Tessuti consolidati

1. Nei Tessuti Consolidati TCa il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti

salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TCa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale;
  - commerciale al dettaglio ad eccezione della grande distribuzione e della media distribuzione superiore a mq 400 di superficie di vendita, commerciale atipico, vendita dei mobili, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa;
  - turistico-ricettiva;
  - direzionale;
  - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all' art.17: f..1 (esclusi i servizi di cui all'art. 4 della L.R. 32/2002 e s.m.i.), f.2, f.3 f.4, f.5, f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.12, f.13, f.15, f.17. f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20;
  - artigianale complementare alla residenza;
  - commerciale all'ingrosso e depositi, limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza ed esclusi i depositi all'aperto.
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 7.
5. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale esistenti alla data di adozione della Variante n.3 al Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.
6. Per le sole unità immobiliari residenziali facenti parte di edifici che, alla data di adozione della Variante n.3 al Regolamento Urbanistico, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:
  - il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,40;
  - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula:  
$$(0,40 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 300;$$
  - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 30.
7. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo fino al raggiungimento dell'Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq/mq e nel caso di interventi estesi su più lotti adiacenti fino al raggiungimento dell'Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq.
8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro

qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml.13,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
  - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 60% ;
  - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia, devono essere rispettati gli allineamenti indicati sulla tav. 5.1 del progetto urbanistico e sulla tav.A1 rispetto alla viabilità pubblica e, ove assenti, la distanza minima determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.
9. Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1.
  10. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo al comma 5 per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità aventi destinazioni d'uso consentite dal comma 2 del presente articolo.
  11. Ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 6 dell'art.19 quinquies della LR 28/2005 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 (data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia.
  12. Nel caso di interventi estesi su più lotti adiacenti che comportano la ricostruzione di una Sul superiore a quella esistente è prescritta la redazione di un Progetto Unitario.
  13. Per gli edifici contrassegnati da asterisco, nel caso di realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico come indicato nel progetto esemplificativo (tavola 5.3 del progetto urbanistico) è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'intera Sul esistente ed in ogni caso la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di una Sul fino ad un Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq calcolata sull'attuale Superficie Fondiaria: in tal caso si applicano i parametri di cui al precedente comma 8.
  14. Per l'edificio contrassegnato con asterisco, posto tra via Torino e via Tiziano, è inoltre ammessa la delocalizzazione in area APD1 alle stesse condizioni fissate per l'immobile individuato come UMI 1 dell'Area di trasformazione ATa.1 nella specifica scheda dell'Appendice 3.2.
  15. Per l'edificio posto all'estremità nord di via Beato Angelico a confine con il fosso Falcheretto, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, è prescritta la cessione dell'area necessaria per la realizzazione della piazzola per la sosta e l'inversione di marcia, come indicato in tav 5.1 del progetto urbanistico e in tav A1.
  16. Per gli edifici ubicati su via Montalbano è prescritta la destinazione del piano terreno a commerciale, direzionale e/o servizi; è ammessa la destinazione residenziale solo se preesistente alla data di approvazione della Variante n.3 al Regolamento Urbanistico.

1. Nei Tessuti Promiscui TMa il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario
2. Nei Tessuti Promiscui TMa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :
  - produttiva;
  - direzionale;
  - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.1 (esclusi nidi aziendali), f2,f.3, f.4, f.5, f.6, f7, f.8, f.9, ,f12, f13, f.15, f17 limitatamente a stazioni di servizio,f19,f20;
  - commerciale atipico, vendita dei mobili,somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa;
  - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
  - commerciale all'ingrosso e depositi all'aperto;
  - residenziale fino al 35% della Sul dell'intero edificio per interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia;
  - residenziale fino al 50% della Sul dell'intero edificio per interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia.
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
4. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fermo restando le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso da quelli ammessi.
5. Per i soli edifici ad uso produttivo sono inoltre ammessi:
  - al fine di conseguire il miglioramento igienico e funzionale delle aziende: modesti ampliamenti della costruzione in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda preesistente (detto limite si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione anche le addizioni funzionali, le pertinenze e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga previste per tale tipo di intervento);
  - al fine di migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi: gli ulteriori ampliamenti e trasformazioni di cui all'art. 73, nella misura e con le condizioni ivi stabilite.
6. Per gli edifici o le unità immobiliari destinati ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In caso di mutamento della destinazione verso uno degli usi ammessi, sono consentiti interventi di cui ai commi 4 e 5.
7. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, eccedenti la sostituzione edilizia, nel rispetto comunque dei parametri di cui al successivo comma 8.
8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
  - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml.8,00 fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
  - nel caso di interventi estesi su più lotti adiacenti l'altezza massima è elevata a mt 10,00, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;

- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 60%;
  - nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia, devono essere rispettati gli allineamenti indicati sulla tav. 5.1 del progetto urbanistico e sulla tav. A1 rispetto alla viabilità pubblica e, ove assenti, la distanza minima determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.
9. Ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 6 dell'art.19 quinquies della LR 28/2005 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 (data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia.
  10. Nel caso di interventi estesi su più lotti adiacenti che comportano la ricostruzione di una Sul superiore a quella esistente è prescritta la redazione di un Progetto Unitario.

#### **Art.4 - TTA: Tessuti Terziari**

1. Nei Tessuti Terziari TTA il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Terziari TT1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale, ad eccezione di commerciale al dettaglio nella tipologia delle grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari e delle medie strutture di vendita alimentari;
  - produttivo limitatamente all'artigianale complementare alla residenza ed alle strutture per la logistica;
  - direzionale;
  - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.1 (esclusi nidi aziendali), f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.8, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.15, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20;
  - commerciale all'ingrosso e depositi ad eccezione di depositi all'aperto;
  - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.
3. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, ferme restando le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso da quelli ammessi.
4. Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf mq./mq.0,80
  - Rapporto di copertura: Rc 60%
  - Altezza massima : H max ml. 10,50
  - Distanza minima dalle strade: devono essere rispettati gli allineamenti indicati sulla tavola 5.1 del progetto urbanistico e sulla tavola A1 rispetto alla viabilità pubblica e, ove assenti, la distanza minima determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.
5. Gli alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività sono ammessi esclusivamente negli edifici

ad uso commerciale limitatamente ad un alloggio per edificio: gli alloggi non possono avere superficie utile abitabile superiore a mq. 120.

6. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1. In caso di mutamento della destinazione verso uno degli usi ammessi, sono consentiti gli interventi di cui ai commi 3 e 4.
7. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle restrizioni di cui al comma 4.
8. Nel caso di interventi estesi su più lotti adiacenti, anche diversamente classificati, l'Indice di utilizzazione fondiaria di cui al comma 4 è elevato a  $U_f = 1,00$  mq/mq. Per tali interventi è prescritta la redazione di un Progetto Unitario.
9. Ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 6 dell'art.19 quinquies della LR 28/2005 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 (data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia.

#### **Art.5 - TTA1: Tessuti Terziari a destinazione commerciale espositiva**

1. I Tessuti Terziari TTA1 individuano le tipiche mostre per la vendita dei mobili sorte su via Montalbano nella seconda metà del Novecento: in questa zona il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui al comma successivo nonché alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Terziari TTA1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale, ad eccezione di commerciale al dettaglio nella tipologia delle grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari e delle medie strutture di vendita alimentari;
  - direzionale;
  - di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.1 (esclusi nidi aziendali), f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.8, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.15, f.18 limitatamente a stazioni di servizio, f.19, f.20;
  - artigianale complementare alla residenza;
  - residenziale.
3. Il piano terreno degli edifici deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio. Le destinazioni residenziali non possono occupare una Sul superiore al 30% della Sul dell'intero edificio nel caso di mutamento di destinazione d'uso connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia ed il 60% nel caso di mutamento di destinazione d'uso connesso ad intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione. E' in ogni caso ammesso conservare la Sul già destinata a residenza anche se la sua estensione supera le percentuali sopraindicate.

- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf mq./mq. 0,80 a nord di via Gramsci-via Del Sarto  
Uf mq./mq. 1,20 a sud di via Gramsci-via Del Sarto
- Rapporto di copertura: Rc 50% a nord di via Gramsci-via Del Sarto  
Rc 60% a sud di via Gramsci-via Del Sarto
- Altezza massima: H max ml. 13,50 a nord di via Gramsci-via Del Sarto  
H max ml. 16,50 a sud di via Gramsci-via Del Sarto
- Distanza minima dalle strade: devono essere rispettati gli allineamenti indicati sulle  
tavola 5.1 del progetto urbanistico e sulla tavola A1 rispetto alla viabilità pubblica e, ove assenti,  
la distanza minima determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti.

Ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 6 dell'art.19 quinquies della LR 28/2005 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 (data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia.

6. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1.
7. Nel caso di interventi estesi su più lotti adiacenti, anche diversamente classificati, gli indici di utilizzazione fondiaria di cui al comma 5 sono elevati a  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$  e ad  $U_f = 1,40 \text{ mq/mq}$  per le aree poste rispettivamente a nord ed a sud di via Gramsci-via Del Sarto . Per tali interventi è prescritta la redazione di un Progetto Unitario.
8. Per l'edificio contrassegnato da asterisco, nel caso di realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico come indicati nel progetto esemplificativo (tavola 5.3 del progetto urbanistico) i parametri edilizi di cui al comma 5 sono maggiorati del 10%.
9. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi privati in struttura, negli interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione non sono valutate nella Sul le superfici destinate a parcheggio collocate nell'edificio ai piani superiori al piano terra. Tali superfici concorrono comunque alla determinazione della Superficie Coperta. L'altezza dei suddetti parcheggi, se limitata ad un solo piano, non è computata ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio.

1. Le Aree di riqualificazione insediativa ARa individuano le aree prevalentemente o totalmente edificate, che richiedono un intervento mirato di riqualificazione affidato ad uno specifico progetto, le cui caratteristiche e finalità sono definite singolarmente per ciascuna area nell'Appendice 3.1 della presente disciplina.
2. Ciascuna di dette aree è perimetrata ed individuata con un riferimento alfanumerico sulla tav. 5.1 del progetto urbanistico e nella tav. A1. Nell'Appendice 3.1 della presente disciplina per ciascuna area vengono forniti i seguenti elementi:
  - una sintetica descrizione

- le destinazioni d'uso ammesse
  - gli interventi edilizi ammessi
  - i parametri urbanistici ed edilizi
  - eventuali condizioni speciali
  - le modalità di attuazione degli interventi
  - uno schema grafico prescrittivo, contenente gli elementi da rispettare per accedere alle modalità semplificate di attuazione dell'intervento
  - uno schema planivolumetrico, esemplificativo del progetto.
3. In dette aree il Regolamento Urbanistico si attua di norma mediante la procedura di cui all'art.49, precisandosi come la rappresentazione grafica riportata nello schema planivolumetrico in relazione alla posizione e conformazione delle aree a parcheggio, a piazza, a verde, dell'ingombro planivolumetrico degli edifici abbia valore indicativo. In sede di Progetto Unitario è pertanto possibile modificarne il disegno, fermo restando il rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni contenute nello schema prescrittivo di ciascuna area. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi fissati per ciascuna area.
  4. Ai fini della corretta interpretazione delle indicazioni dello schema prescrittivo e dello schema planivolumetrico si precisa che:
    - l'area di galleggiamento individua il perimetro all'interno del quale deve essere collocata la superficie coperta degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione,
    - le aree destinate a piazza possono parzialmente essere destinate anche a parcheggi a condizione di non comprometterne la funzione di spazi di relazione,
    - le superfici minime da destinare a verde pubblico ed a parcheggi pubblici o di uso pubblico non sono rilevabili dal disegno planivolumetrico. Esse, se non esplicitamente indicate nelle schede, sono da dimensionare in ragione delle specifiche norme contenute nella presente disciplina e nelle NTA del Regolamento Urbanistico.
  5. Nelle zone ARa di maggiore estensione e complessità sono individuate Unità Minime di Intervento (UMI). E' ammessa l'attuazione non unitaria di un'area ARa o di una UMI: in tali casi è prescritta la redazione di un piano attuativo (Piano di Recupero) al quale si applicano le disposizioni di cui alla Sezione 1 del Capo IV - Titolo V della Legge Regionale 1/2005.
  6. Nel caso di non attuazione del progetto indicato per ciascuna ARa ed UMI nella relativa scheda dell'Appendice 3.1 , fatte salve diverse disposizioni contenute nella stessa scheda, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1. La stessa norma si applica, nel caso di attuazione non unitaria delle ARa e delle UMI, alle parti che non sono oggetto di intervento.
  7. L'attuazione del progetto indicato per ciascuna area nella Appendice 3.1 della presente disciplina è subordinata ai seguenti adempimenti:
    - all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere correlate previste dal progetto (parcheggi o altri spazi pubblici) o a realizzarle e vincolarle ad uso pubblico;
    - al pagamento di un contributo di sostenibilità, ove previsto, nei casi e secondo le modalità



definite al successivo art.12, commi 5 e 6 della presente disciplina.

8. Per quanto non specificato nel presente articolo e nella relativa scheda le aree ARa osservano le regole della zona o delle zone a cui fanno riferimento secondo le indicazioni della Appendice 3.1 della presente disciplina.
9. Nel caso di interventi estesi a più UMI della stessa area o a più aree adiacenti, anche diversamente classificate, le potenzialità edificatorie espresse in Sul nell'Appendice 3.1 della presente disciplina per ciascuna area e/o UMI, sono incrementate del 10%.
10. Ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 6 dell'art.19 quinquies della LR 28/2005 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 (data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia.

#### **Art.7 - ATa: Aree di trasformazione**

1. Le Aree di trasformazione ATa individuano le aree libere o prevalentemente inedificate suscettibili di trasformazione edilizia e urbanistica sulla base degli specifici progetti le cui finalità e caratteristiche sono definite per ciascuna area nella Appendice 3.2 della presente disciplina.
2. Ciascuna di dette aree è perimetrata ed individuata con un riferimento alfanumerico nella tav 5.1 del progetto urbanistico e nella tav. A1. Nell'Appendice 3.2 della presente disciplina per ciascuna area vengono forniti i seguenti elementi:
  - una sintetica descrizione
  - le destinazioni d'uso ammesse
  - gli interventi edilizi ammessi
  - i parametri urbanistici ed edilizi
  - eventuali condizioni speciali
  - le modalità di attuazione degli interventi
  - uno schema grafico prescrittivo, contenente gli elementi da rispettare per accedere alle modalità semplificate di attuazione dell'intervento
  - uno schema planivolumetrico, esemplificativo del progetto.
3. In dette aree il Regolamento Urbanistico si attua di norma mediante la procedura di cui all'art.49, precisandosi come la rappresentazione grafica riportata nello schema planivolumetrico in relazione alla posizione e conformazione delle aree a parcheggio, a piazza, a verde, dell'ingombro planivolumetrico degli edifici abbia valore indicativo. In sede di Progetto Unitario è pertanto possibile modificarne il disegno fermo restando il rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni contenute nello schema prescrittivo di ciascuna area. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi fissati per ciascuna area .
4. Ai fini della corretta interpretazione delle indicazioni dello schema prescrittivo e dello schema planivolumetrico si precisa che:

- l'area di galleggiamento individua il perimetro all'interno del quale deve essere collocata la superficie coperta degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione,
- le aree destinate a piazza possono parzialmente essere destinate anche a parcheggi a condizione di non comprometterne la funzione di spazi di relazione,
- le superfici minime da destinare a verde pubblico ed a parcheggi pubblici o di uso pubblico non sono rilevabili dal disegno planivolumetrico. Esse, se non esplicitamente indicate nelle schede, sono da dimensionare in ragione delle specifiche norme contenute nella presente disciplina e nelle NTA del Regolamento Urbanistico.

5. Nelle zone ATa di maggiore estensione e complessità sono individuate Unità Minime di Intervento (UMI). E' ammessa l'attuazione non unitaria di un'area ATa o di una UMI: in tali casi è prescritta la redazione di un piano attuativo al quale si applicano le disposizioni di cui alla Sezione 1 del Capo IV - Titolo V della Legge Regionale 1/2005.
6. Nel caso di non attuazione del progetto indicato per ciascuna ATa ed UMI nella relativa scheda dell'Appendice 3.2, fatte salve diverse disposizioni contenute nella stessa scheda, sugli immobili esistenti non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1. La stessa norma si applica, nel caso di attuazione non unitaria delle ATa e delle UMI, alle parti che non sono oggetto di intervento.
7. L'attuazione del progetto indicato per ciascuna area nella Appendice 3.2 della presente disciplina è subordinata ai seguenti adempimenti:
  - all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al comune le opere correlate previste dal progetto (viabilità, parcheggi ed altri spazi e servizi pubblici) o, se ammesso, di realizzarle e vincolarle ad uso pubblico,
  - al pagamento di un contributo di sostenibilità nei casi e secondo le modalità definite al successivo art. 12, commi 5 e 6 della presente disciplina.
8. Per quanto non specificato nel presente articolo e nella relativa scheda le aree ATa osservano le regole della zona o delle zone a cui fanno riferimento secondo le indicazioni della Appendice 3.2 della presente disciplina.
9. Nel caso di interventi estesi a più UMI della stessa area o a più aree adiacenti, anche diversamente classificate, le potenzialità edificatorie espresse in Sul nell'Appendice 3.2 della presente disciplina per ciascuna area e/o UMI, sono incrementate del 10%.
10. Ai soli fini delle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 6 dell'art.19 quinquies della LR 28/2005 e di cui alla lettera b) comma 1 dell'art. 27 del D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R per edifici esistenti a destinazione commerciale si intendono anche quelli aventi tale destinazione al 21.04.2009 (data di entrata in vigore del D.P.G.R. 1/04/2009 n.15/R) e che mantengano la destinazione commerciale anche a seguito di successivi interventi sull'esistente, intendendosi per tali, ai fini di cui sopra, anche gli interventi di sostituzione edilizia.

#### **Art. 8 - Aree destinate a viabilità, spazi ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico**

1. Le aree destinate a viabilità, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico, sono

individuare nelle tavole del progetto urbanistico con la stessa campitura e simbologia delle tavole in scala 1:2000 del RU (serie P3.n) o con apposita campitura e simbologia. Esse sono distinte in:

- a) aree destinate alla viabilità veicolare, ai percorsi pedonali e ciclabili, agli slarghi ed alle piazze, ai parcheggi ed ai servizi per la mobilità. Su dette aree, fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella presente disciplina, si applicano le generali norme di attuazione del RU con particolare riferimento al Titolo VII delle NTA;
  - b) aree destinate ad attrezzature di interesse generale, sia esistenti che di progetto. Su dette aree, fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella presente disciplina, si applicano le generali norme di attuazione del RU con particolare riferimento al Capo III del Titolo V delle NTA.
2. Fra le aree di cui alla lettera a) del comma 1 sono incluse le aree interessate dal progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano di cui all'art. 9 della presente disciplina.
  3. Fra le aree di cui alla lettera b) del comma 1 sono incluse le aree interessate dal progetto di recupero ambientale del Fosso Falcheretto di cui all'art.10 della presente disciplina e le aree poste all'interno della ATa.1 di cui all'art.11 della presente disciplina ed alla specifica scheda dell'Appendice 3.2.
  4. Le attrezzature ed i servizi pubblici ricadenti nella parte nord-ovest dell'ACU sono disciplinati nell'ambito dell'area ATa.1.

#### **Art. 9 - Il progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano**

1. Il progetto di riqualificazione ambientale e funzionale di via Montalbano, rappresentato nella tav. 5.4 del progetto urbanistico, costituisce progetto-guida per la redazione del progetto esecutivo di iniziativa pubblica di sistemazione della sede stradale e per il coordinamento degli interventi di sistemazione, anche di iniziativa privata, delle aree e degli edifici prospicienti via Montalbano. Il progetto-guida è finalizzato a conferire un carattere urbano all'asse viario attraverso: la riduzione della sezione stradale; la previsione ai suoi lati di piste ciclabili e percorsi pedonali, di parcheggi a rapida rotazione, di slarghi e spazi dedicati all'incontro ed alla sosta dei pedoni; l'ordinata ed unitaria sistemazione delle aree pubbliche e private interposte fra i fabbricati e la via.
2. Il progetto esecutivo di riqualificazione dell'asse stradale potrà essere redatto per lotti funzionali. Esso dovrà prevedere, oltre alla sistemazione stradale, ed alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali, dei parcheggi e delle piazze, anche la localizzazione delle oasi ecologiche, i percorsi e le fermate del trasporto pubblico, le sistemazioni arboree, l'illuminazione pubblica, ed in generale gli interventi di arredo urbano. In fase di redazione del progetto esecutivo sono ammesse limitate e motivate variazioni rispetto al progetto guida a condizione che non siano compromesse le finalità indicate al comma 1: in particolare è ammesso definire percorsi ciclopedonali diversi da quelli indicati, purché siano garantiti i collegamenti interni all'area e con il centro cittadino.
3. Il progetto esecutivo di riqualificazione dell'asse stradale dovrà individuare le aree pubbliche, le

aree private destinate all'uso pubblico, e le aree private e/o di pertinenza di edifici pubblici e privati in conformità con gli obiettivi del progetto-guida e con le indicazioni delle schede delle aree ARa e ATa delle Appendici 3.1 e 3.2.

4. Gli interventi di sistemazione di aree private e/o di pertinenza di edifici pubblici e privati, che sono incluse nel progetto-guida dovranno essere conformi alle indicazioni del progetto esecutivo. Fino all'approvazione di detto progetto, gli interventi da realizzare sia sulla sede stradale che sulle aree private e di pertinenza degli edifici dovranno essere conformi alle indicazioni del progetto-guida.

#### **Art. 10 - Il progetto di recupero ambientale del Fosso Falcheretto**

1. Il progetto di recupero ambientale del Fosso Falcheretto, rappresentato nella tav. 5.4 del progetto urbanistico, costituisce progetto-guida per gli interventi di riqualificazione del corso d'acqua ed è finalizzato a ricostituire la naturalità del fosso e dei suoi argini, a favorire la sua fruizione ed a connetterlo con il sistema delle aree a verde e dei percorsi ciclopedonali del capoluogo secondo le indicazioni dell'art.119, comma 3.
2. Il progetto guida include il tratto finale del fosso Falcheretto esterno al perimetro dell'ACU ed identificato dalla zona EP1a.
3. Gli interventi di sistemazione del corso d'acqua, degli argini e delle aree adiacenti private, pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, possono essere di iniziativa pubblica e/o privata sulla base di specifici progetti esecutivi che devono essere conformi alle indicazioni del progetto-guida e delle schede delle aree ARa e ATa delle Appendici 3.1 e 3.2. Sono ammesse limitate e motivate variazioni rispetto al progetto-guida, a condizione che non siano compromesse le finalità indicate al comma 1.
4. E' ammessa la redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica di recupero ambientale dell'intero corso d'acqua o di suoi stralci funzionali. Fino all'approvazione di detti progetti, gli interventi da realizzare sulle aree interessate dovranno essere conformi alle indicazioni del progetto-guida .
5. L'area destinata a verde pubblico attrezzato di progetto posta fra via Brunelleschi ed il fosso Falcheretto, è funzionalmente connessa al progetto di recupero ambientale del Fosso anche se è parte integrante dell'area ATa.4 e trova nella Scheda relativa a detta area la sua specifica disciplina.

#### **Art.11 - Disposizioni particolari relative alle aree speciali**

##### **Area TT4a**

1. Sull'area classificata TT4a, posta ad est del Fosso Falcheretto ed a nord del depuratore sono ammessi i depositi materiali all'aperto alle seguenti condizioni:
  - che i materiali depositati non comportino rischi di inquinamento idrico ed atmosferico, non generino cattivi odori nè polveri,
  - che non sia realizzato alcun manufatto, ad eccezione di una struttura in legno prefabbricata, di facile rimozione e di Sul non superiore a mq 25: detta struttura non precostituisce alcun

- diritto urbanistico e deve essere rimossa al cessare dell'attività sull'area,
- che non sia apportata alcuna modifica alla morfologia ed alle caratteristiche del suolo,
- che l'area sia schermata con una adeguata protezione a verde lungo il perimetro.

#### *Impianto distribuzione carburanti*

2. L'impianto di distribuzione carburanti, posto su via Montalbano di fronte a via Arcoveggio, e ricadente in un'area destinata a parcheggio pubblico, non potrà essere ampliato.

#### *EP1a: Aree agricole connesse all'ACU di via Montalbano*

3. Le aree classificate EP1a, sono le aree poste all'esterno del perimetro dell'ACU ma ad esso adiacenti, sulle quali la Scheda Norma prevede interventi destinati ad incrementare le dotazioni di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di aree a verde, nonché a realizzare opere di mitigazione del rischio idraulico in conformità con quanto previsto all'art.168 comma 4.
4. Fino all'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, a queste aree si applicano le disposizioni delle zone EP1 di cui all'art.146, ad eccezione di quanto previsto al comma 7.

### **Art.12 - Standard, parcheggi, contributo di sostenibilità**

#### *Standard*

1. Ai sensi dell'art.6 commi 4 e 6, nelle aree ATa ed ARa deve essere garantita una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 28 mq/50 mq di Sul destinata alla residenza ed alle funzioni connesse, prevalentemente indirizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico. Per le destinazioni prevalentemente commerciali e direzionali la dotazione minima di attrezzature e di spazi pubblici è fissata in 80mq/100 mq di Sul, di cui almeno la metà destinata a parcheggio. Per le destinazioni produttiva, turistico ricettiva, commercio all'ingrosso e depositi, la dotazione minima di attrezzature e spazi pubblici è fissata in una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area. Nel caso di interventi che prevedono diverse destinazioni d'uso le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sono in ogni caso prevalenti sulle presenti norme le disposizioni relative a ciascuna area contenute nelle Appendici 3.1 e 3.2 della presente disciplina.
2. Le dotazioni di standard di cui al primo comma sono calcolate sull'intera Sul per gli interventi di nuova costruzione e sulla Sul eccedente quella esistente per gli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica.
3. E' ammessa la monetizzazione degli standard, sulla base degli importi stabiliti da apposito atto dell'Amministrazione Comunale, per gli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, nelle aree ATa ed ARa.

#### *Parcheggi*

4. Per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria, privati pertinenziali e privati per la sosta di relazione, si applicano le disposizioni degli articoli 63, 64 e 65 fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella presente disciplina e nelle Appendici 3.1 e 3.2, e la seguente

precisazione:

- è sempre ammessa la monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, privati pertinenziali e privati per la sosta di relazione, la cui realizzazione sia connessa ad interventi sul patrimonio edilizio esistenti, inclusa la sostituzione edilizia, la demolizione ricostruzione, la ristrutturazione urbanistica, ancorché comportino incremento della Sul esistente. In considerazione delle caratteristiche dell'area e della necessità di significativi interventi pubblici per garantire la realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggi, gli importi dovuti per la monetizzazione dei parcheggi nell'ambito dell'ACU potranno essere maggiorati fino al 50% con apposito atto dell'Amministrazione Comunale.

#### *Contributo di sostenibilità*

5. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi strutturali per la mitigazione del rischio idraulico individuati dallo Studio geologico-idraulico di fattibilità, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere per tutti gli interventi nelle zone ATa ed ARa che comportino incremento di Sul il versamento di un contributo di sostenibilità nella misura e con le modalità stabilite da apposito atto. Detto contributo è commisurato alla Sul, alla zona urbanistica di appartenenza ed al tipo di intervento edilizio previsto.
6. Per gli interventi di nuova edificazione previsti nell'UMI 2 della zona ATa.3, il contributo di sostenibilità non è dovuto in ragione degli obblighi di realizzazione delle casse di espansione sul fosso Colecchio.

#### **Art.13 - Perequazione**

1. La perequazione urbanistica come definita all'art.62 si applica nelle aree ARa e ATa sulla base dei seguenti specifici criteri di ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri e degli obblighi di cui al comma 1 dell'art. 62:
  - a) quanto al 25% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
  - b) quanto al 40% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
  - c) quanto al 35% in proporzione alla potenzialità edificatoria assegnata dal previgente PRG alle aree di proprietà rispetto alla potenzialità edificatoria complessivamente assegnata dallo stesso previgente PRG al totale delle aree interessate dalla trasformazione;
  - d) ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Regolamento Urbanistico che ne dispongano l'inedificabilità, la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "a", si computa al 50% di quella reale;
  - e) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "b" solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla S.U.L. della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla S.U.L. complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

2. E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivati dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
3. La perequazione urbanistica come sopra definita si applica alle singole UMI in cui sono suddivise le aree ATa e ARa; in assenza di UMI si applica all'intera area ATa o ARa.

## **Appendice 3.1 alla Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi**

### **SCHEDE DELLA AREE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA ARa**



## **ARa.1: via Montalbano - via Arcoveggio - Fosso Colecchio**

### **1.Descrizione**

E' un'area prevalentemente edificata di circa mq 8.150 posta fra via Arcoveggio ed il Fosso Colecchio. Ad essa è associata un'area di circa mq 12.200, esterna ma aderente al perimetro dell'ACU, la cui inclusione nella Scheda Norma è finalizzata ad incrementare le dotazioni di standard e aree a verde. All'interno della zona ARa.1 si distinguono tre unità minime di intervento:

- UMI 1 di circa mq 1.240 costituita da fabbricati su tre piani adibiti in prevalenza a mostra di mobili,
- UMI 2 di circa mq 5.430 costituita da fabbricati da uno a tre piani di altezza destinati prevalentemente a mostra di mobili ed attività artigianale,
- UMI 3 di circa mq 5.300 costituita da un'area totalmente ineditata in prevalenza posta all'esterno del perimetro dell'ACU
- UMI 4 di circa mq 8.380, ineditata e posta interamente all'esterno dell'ACU.

### **2.Destinazioni d'uso ammesse**

- UMI 1 e UMI 2: le stesse destinazioni delle zone TTa1,
- UMI 3: residenziale e tutte le destinazioni ammesse nella zona TCa,
- UMI 4: area a verde privato (art. 166 NTA).

### **3.Interventi edilizi ammessi**

- UMI 1 e UMI 2: per progetti limitati a ciascuna delle due UMI sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. In detto caso la Sul destinata a residenza non potrà risultare superiore al 30% della Sul dell'intero edificio. Nel caso di progetto esteso all'intera zona ARa.1, o almeno alle UMI 1 e 2, sono ammessi interventi di demolizione e di ricostruzione di una Sul pari a quella esistente maggiorata del 30%: in detto caso è ammesso elevare al 60% della Sul totale la quota di Sul destinata alla residenza. Per tutti i tipi di intervento è prescritta la destinazione del piano terreno a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio.
- UMI 3: per progetti limitati alla sola UMI 3 è consentito un intervento di nuova costruzione per una Sul complessiva di mq 400. Nel caso di progetti estesi all'intera zona ARa.1, o almeno alle UMI 1, 2 e 3, la Sul edificabile è elevata a mq 600.
- UMI 4: gli interventi consentiti per le aree a verde privato di cui all'art. 166. Se necessario le aree ricadenti in UMI 4 possono essere destinate in tutto o in parte ad opere di mitigazione del rischio idraulico e possono essere attraversate da viabilità di collegamento con l'asse viario che da sud raggiunge via Arcoveggio.
- Nel caso di progetto esteso a più UMI, è ammesso redistribuire sull'intera zona ricadente nell'ACU la Sul esistente e di nuova costruzione, non tenendo conto della suddivisione in UMI.

### **4.Parametri urbanistici ed edilizi**

- UMI 1 e UMI 2:  
Nel caso di progetti limitati a ciascuna delle due UMI:  
Sul massima: Sul esistente per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente  
H max: mt 10,50  
Nel caso di progetto esteso all'intera zona ARa.1 o almeno alle UMI 1 e 2:  
Sul massima: Sul esistente + 30% alle condizioni indicate al punto 3.  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente  
H max: mt 13,50
- UMI 3:  
Nel caso di progetto limitato alla sola UMI 3:  
Sul massima: mq 400  
Superficie coperta massima: mq 400  
H massima: mt 7,50  
Nel caso di progetto esteso all'intera zona ARa.1 o almeno alle UMI 1, 2 e 3:  
Sul massima: mq 600

- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Superficie coperta massima: | mq 400   |
| H massima:                  | mt 10,50 |
- Parcheggi pubblici minimo: mq 2.800 alle condizioni speciali sotto indicate
  - Verde pubblico minimo: mq 1.000 alle condizioni speciali sotto indicate

### *5. Condizioni speciali*

Gli edifici devono essere contenuti nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

#### **UMI 1 e 2**

Nel caso di progetto esteso all'intera zona ARa.1 o almeno alle UMI 1, 2 e 3, dovranno essere realizzati e ceduti al Comune la viabilità di accesso, i parcheggi pubblici ed il verde posti nell'UMI 3: gli oneri per la realizzazione di dette opere e per la loro cessione al Comune saranno ripartiti in proporzione alla SUL di nuova edificazione prevista in ciascuna delle UMI 1, 2 e 3. Nel caso di intervento limitato alle sole UMI 1 e 2, singole od associate, la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione ricadenti nell'UMI 3 dovrà essere garantita, per la quota spettante, da apposita fideiussione da escutere prima della fine dei lavori nel caso di mancata attivazione dell'UMI 3.

Nel caso di interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere sistemate a piazza le aree a contatto con via Montalbano e con via Arcoveggio.

#### **UMI 3**

Nel caso di progetto limitato alla sola UMI 1 è prescritta la realizzazione della viabilità di accesso da via Arcoveggio e la cessione al Comune dell'intera area esterna al perimetro dell'ACU. Nel caso di progetto esteso all'intera zona ARa.1 dovranno essere realizzati e ceduti al Comune la viabilità di accesso, i parcheggi pubblici ed il verde posti nell'area esterna al perimetro dell'ACU, con ripartizione degli oneri fra UMI 1, 2 e 3 come sopra indicato.

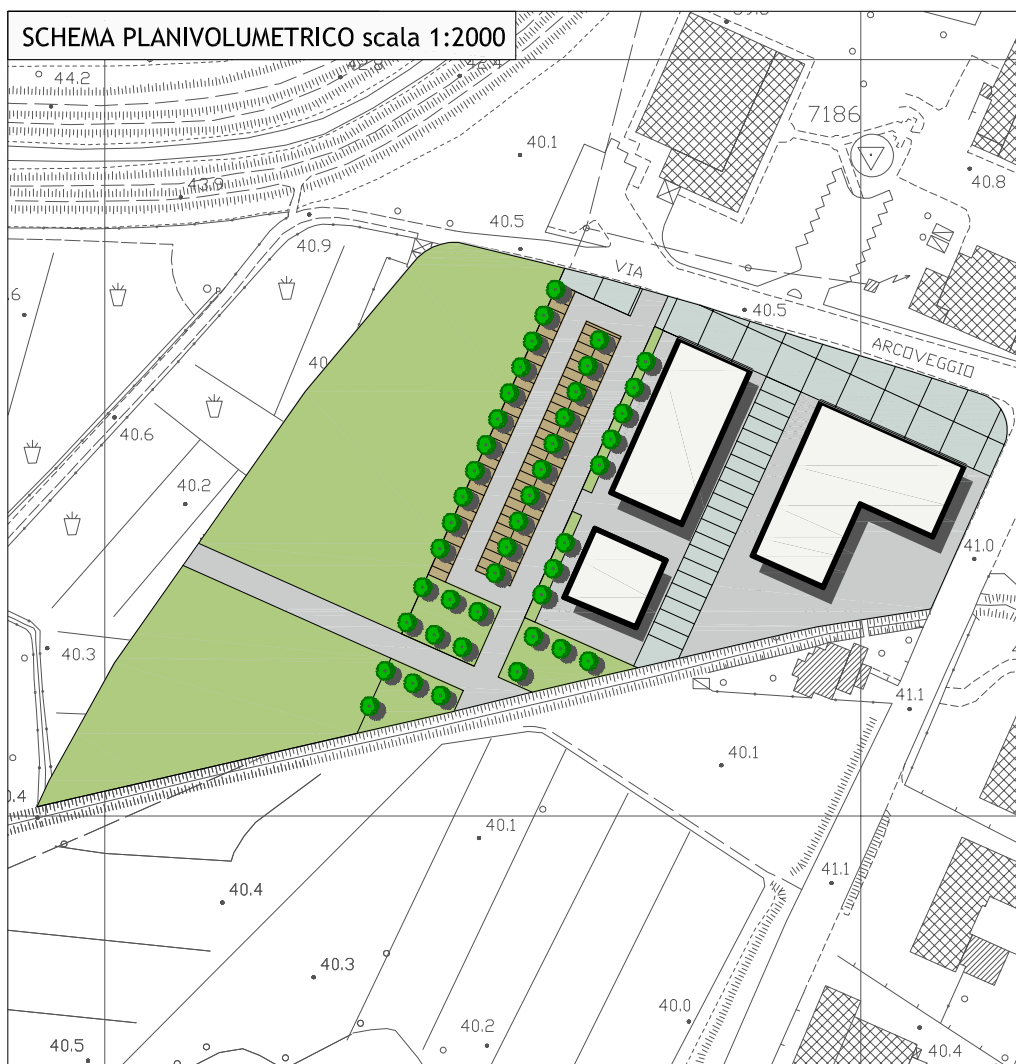
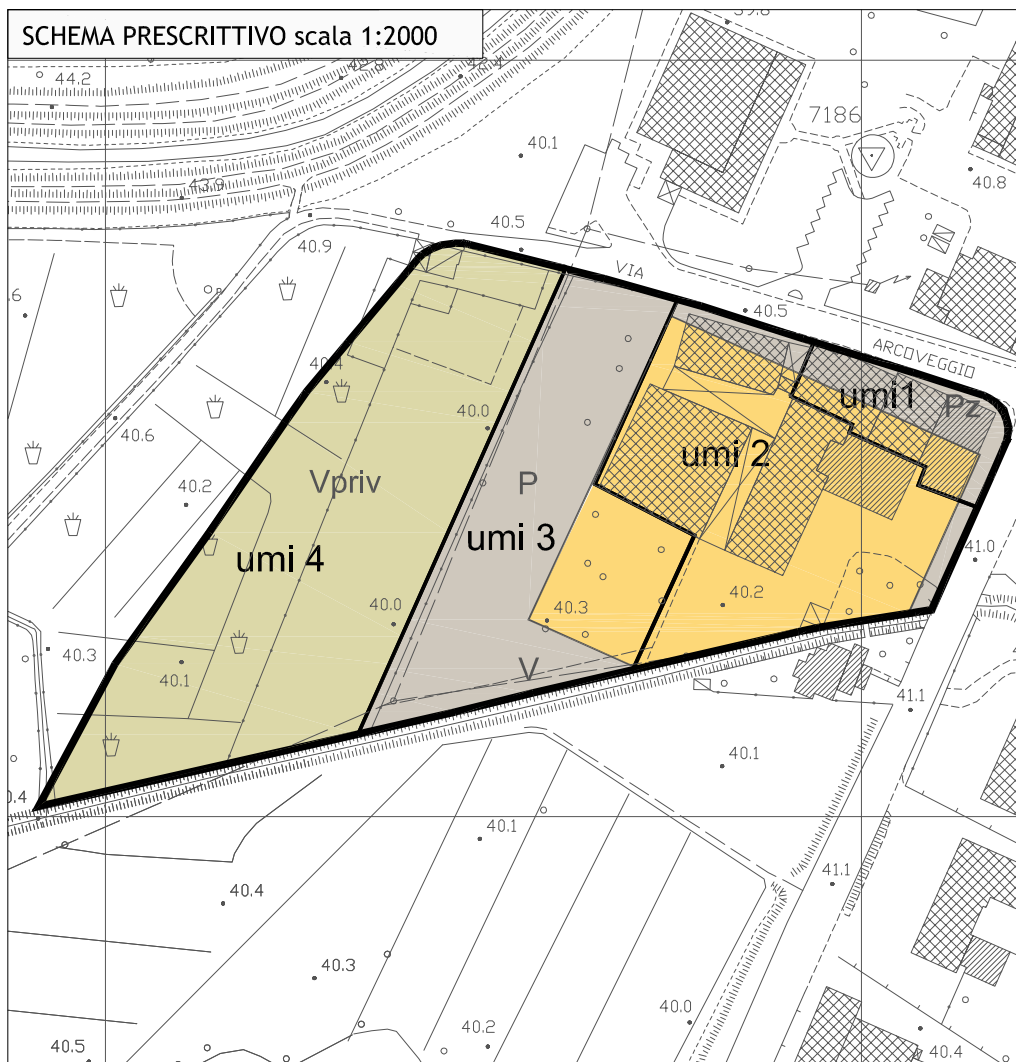
### *6. Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo ed è riferito al caso di progetto esteso all'intera zona ARa.1; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

### *7. Modalità di attuazione*

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, limitati a ciascuna UMI o estesi a più UMI, è ammesso l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.



## **ARa.2: via Pisano - fosso Falcheretto**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 3.510 edificata con manufatti di modesta consistenza prevalentemente ad un solo piano ed a destinazione produttiva.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Residenziale e tutte le destinazioni ammesse nelle zone TCa.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di una Sul due volte superiore a quella esistente previa realizzazione e cessione al Comune di aree a parcheggio pubblico ed a verde pubblico e/o piazza.

Nel caso di conservazione della destinazione d'uso attuale, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

E' altresì ammessa, in alternativa agli interventi sopraindicati, la delocalizzazione in area APD1 alle stesse condizioni fissate per l'immobile individuato come UMI 1 dell'Area di trasformazione ATa.1 nella specifica scheda dell'Appendice 3.2.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima: Sul esistente x 2 alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: mq 550

H massima: mt 13,50

Parcheggi pubblici minimo: mq 700

Verde pubblico/piazza minimo: mq 900

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Devono essere assicurati il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto.

Deve essere ceduta l'area di proprietà necessaria alla realizzazione del nuovo asse viario est-ovest ancorché ricadente all'esterno del perimetro dell' ARa.2.

### *6.Esemplificazione progettuale*





Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

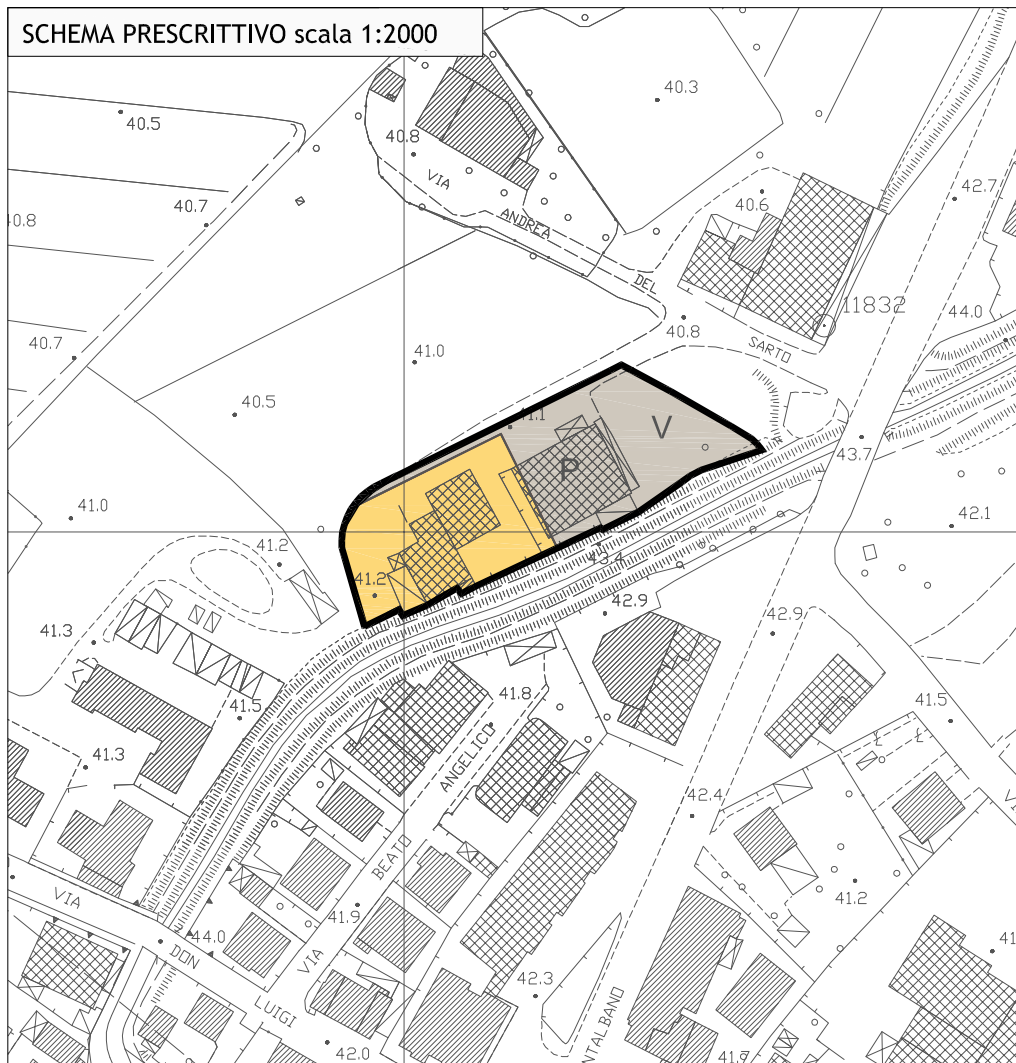
### *7.Modalità di attuazione*

Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.


Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.

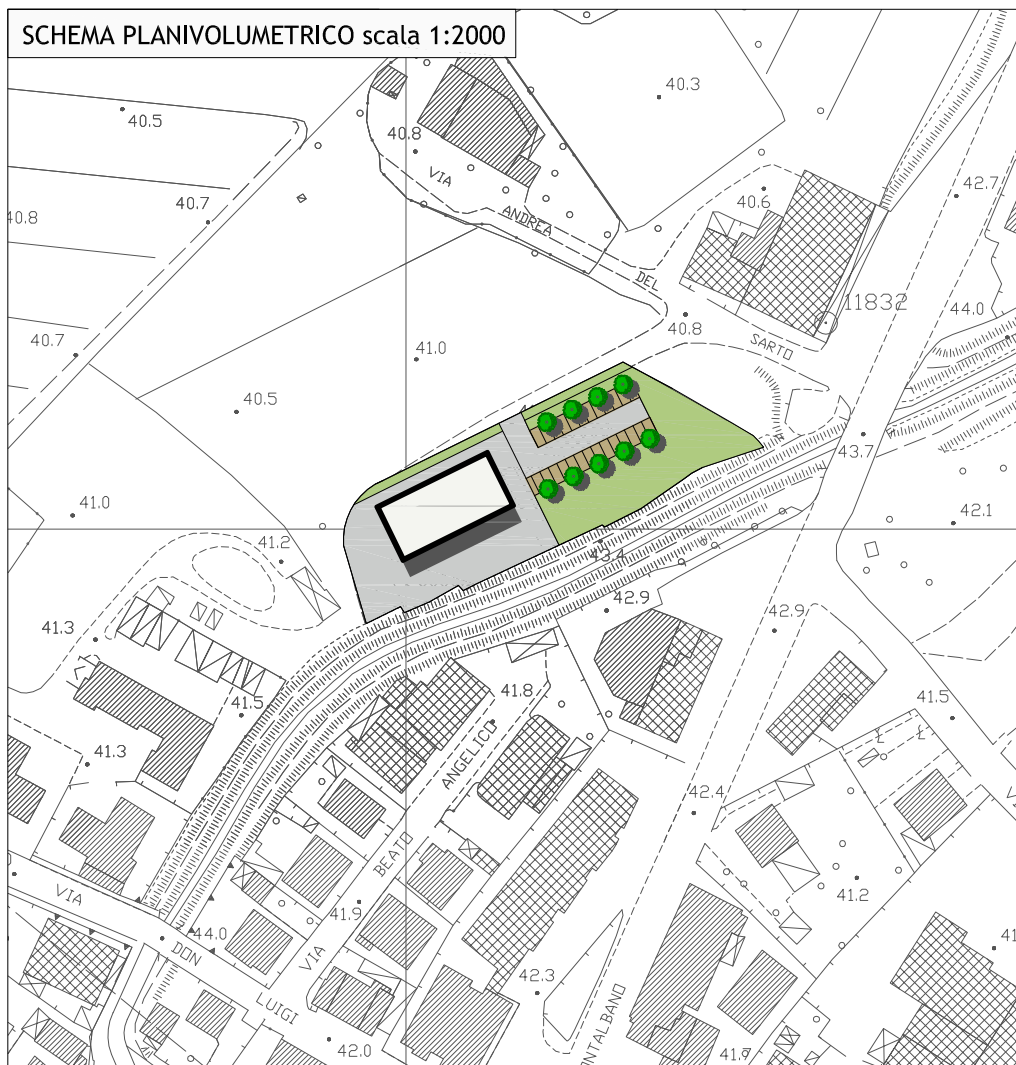
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Area di galleggiamento
-  Parcheggio
-  Verde



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi



## **ARa.3: Via Montalbano - Fosso Falcheretto**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 2.125 edificata con un fabbricato di tre piani destinato a mostra di mobili.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Le destinazioni ammesse nelle zone TTa1.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di una Sul due volte superiore a quella dell'edificio esistente.

Nel caso di conservazione del fabbricato esistente, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima: Sul esistente x 2 alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: mq 650

H massima: mt 19,50

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Devono essere assicurati il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto.

Deve essere sistemata a piazza l'area adiacente alla rotatoria viaria.

L'immagine architettonica degli edifici ARa.3 e ARa.4 deve essere coordinata. Nel caso di interventi non contestuali nelle due aree, il primo progetto approvato costituisce riferimento per l'intervento nell'altra area.

### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati



### *7.Modalità di attuazione*

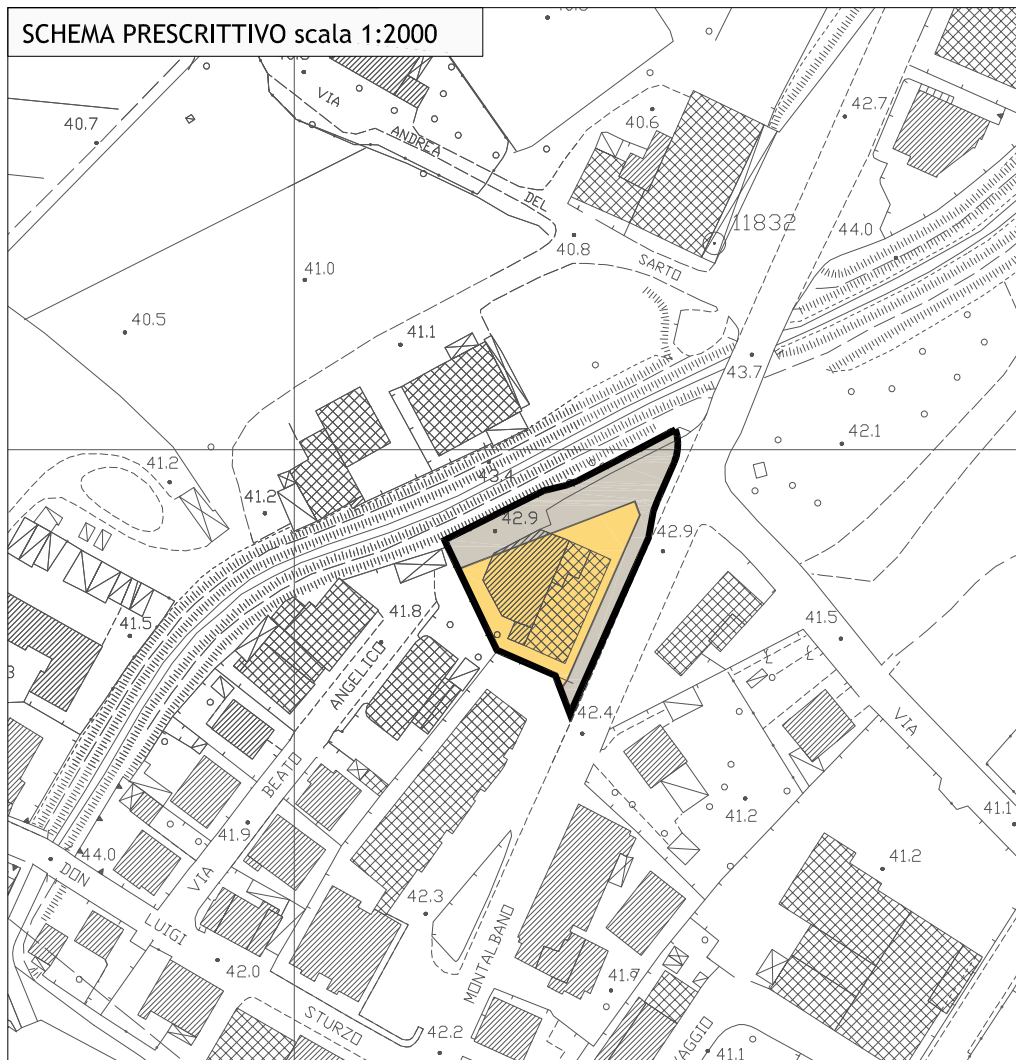
Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.



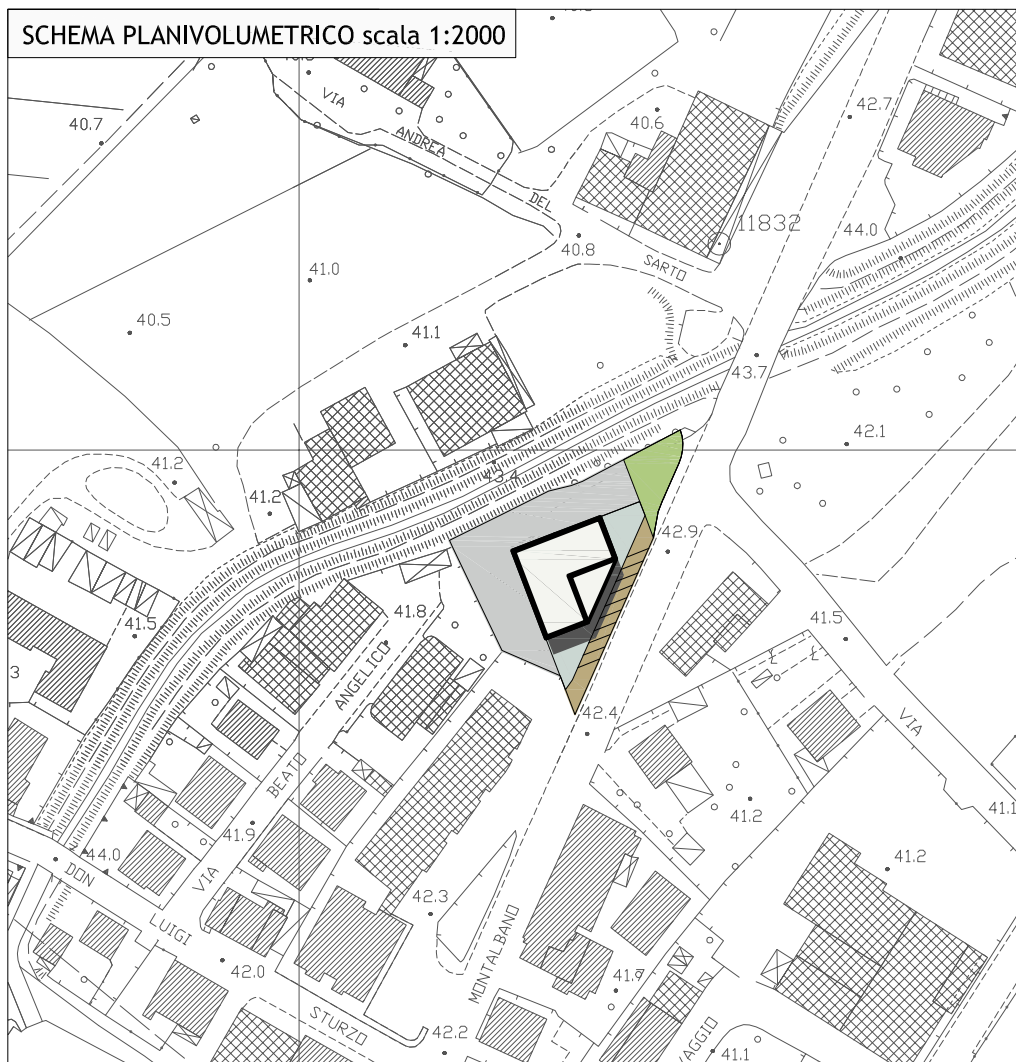
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Area di galleggiamento



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi



## **ARa.4: Via Montalbano - Via Gramsci**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 1.535 edificata con un fabbricato di tre piani destinato a mostra di mobili.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Le destinazioni ammesse nelle zone TTa1.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione di una Sul due volte superiore a quella dell'edificio esistente.

Nel caso di conservazione del fabbricato esistente, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima:	Sul esistente x 2 alle condizioni indicate al punto 3.
Superficie coperta massima:	mq 650
H massima:	mt 19,50

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio

Devono essere assicurati il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto.

L'immagine architettonica degli edifici ARa.3 e ARa.4 deve essere coordinata. Nel caso di interventi non contestuali nelle due aree, il primo progetto approvato costituisce riferimento per l'intervento nell'altra area.

### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati



### *7.Modalità di attuazione*

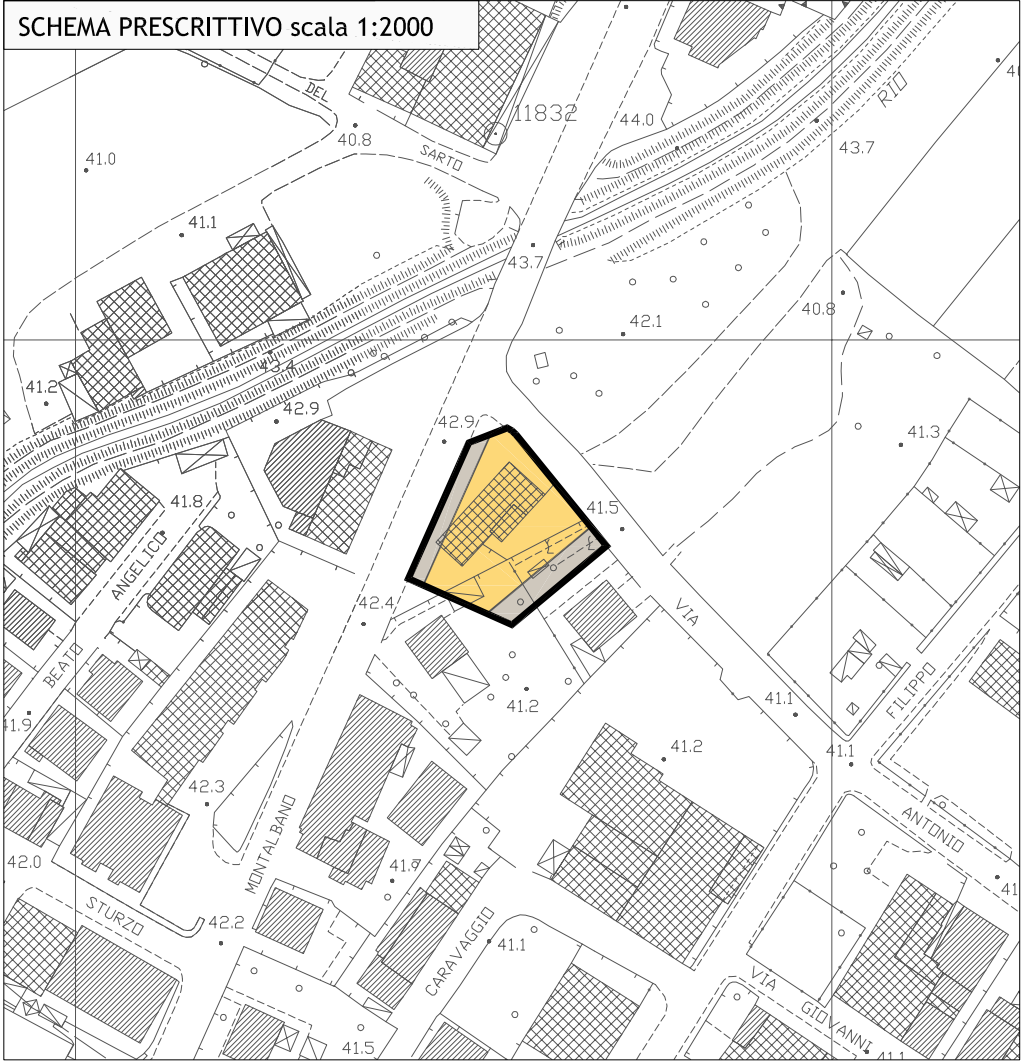
Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.





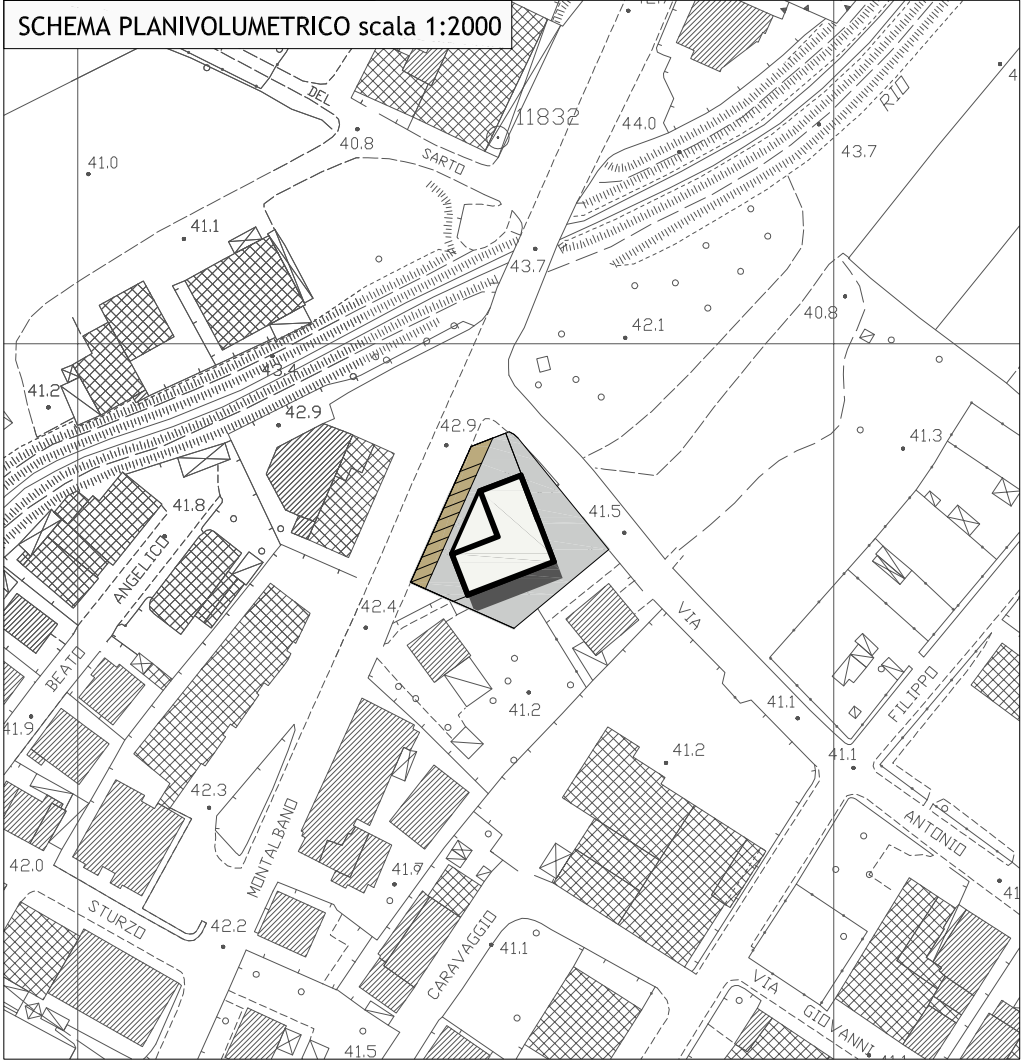
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Area di galleggiamento



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Parcheggi



## **ARa.5: Via Brunelleschi - Via Gramsci**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 4.625 edificata con un fabbricato su uno e due piani destinato in prevalenza ad attività produttive.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Le destinazioni ammesse nelle zone TTa.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Nel caso di demolizione dell'edificio esistente è ammessa la ricostruzione di una Sul maggiorata del 30% rispetto a quella esistente. Nel caso di conservazione della destinazione attuale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso gli usi ammessi è comunque dovuta la realizzazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico delle dimensioni minime di mq 400.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima:	Sul esistente + 30% alle condizioni indicate al punto 3.
Superficie coperta massima:	non superiore a quella esistente
H massima:	mt 10,50
Parcheggi pubblici minimo:	mq 400 alle condizioni indicate al punto 3.

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.  
Il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio

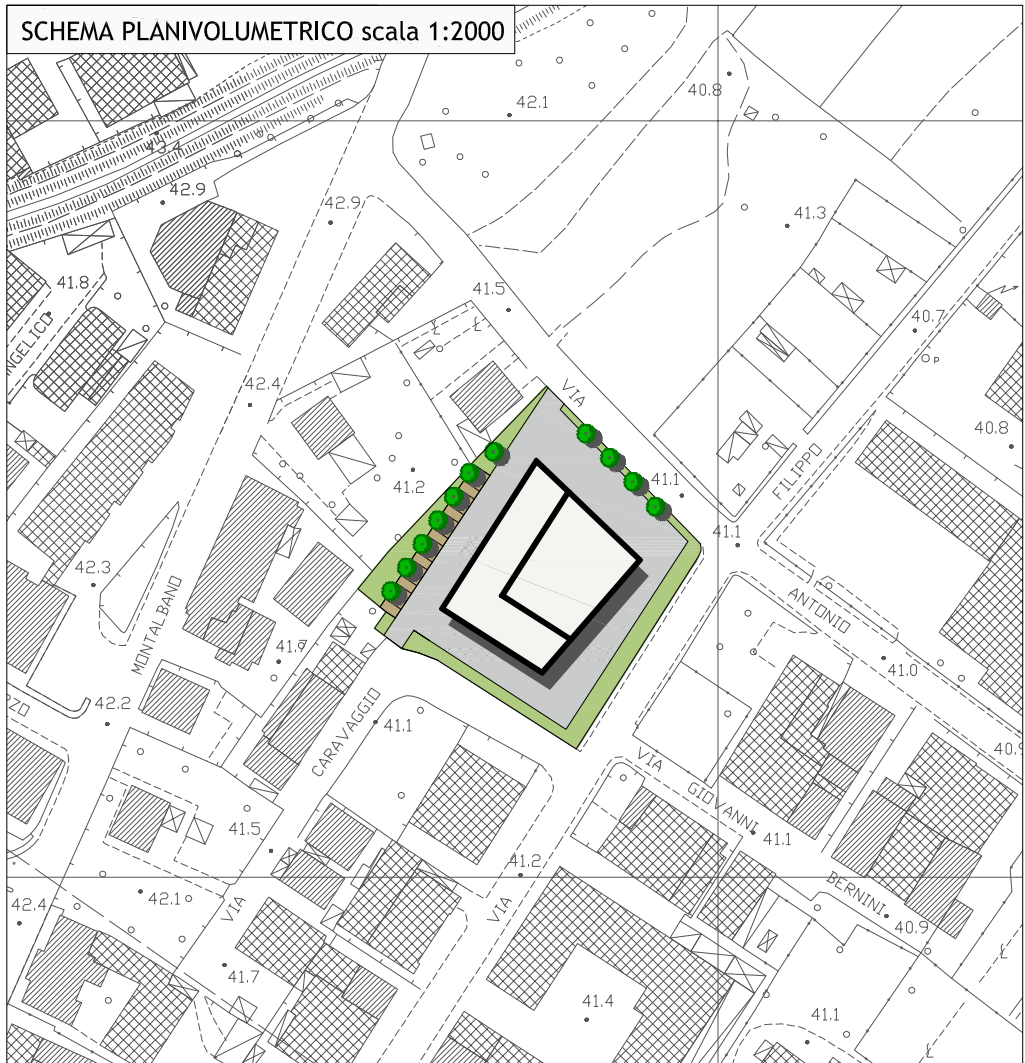
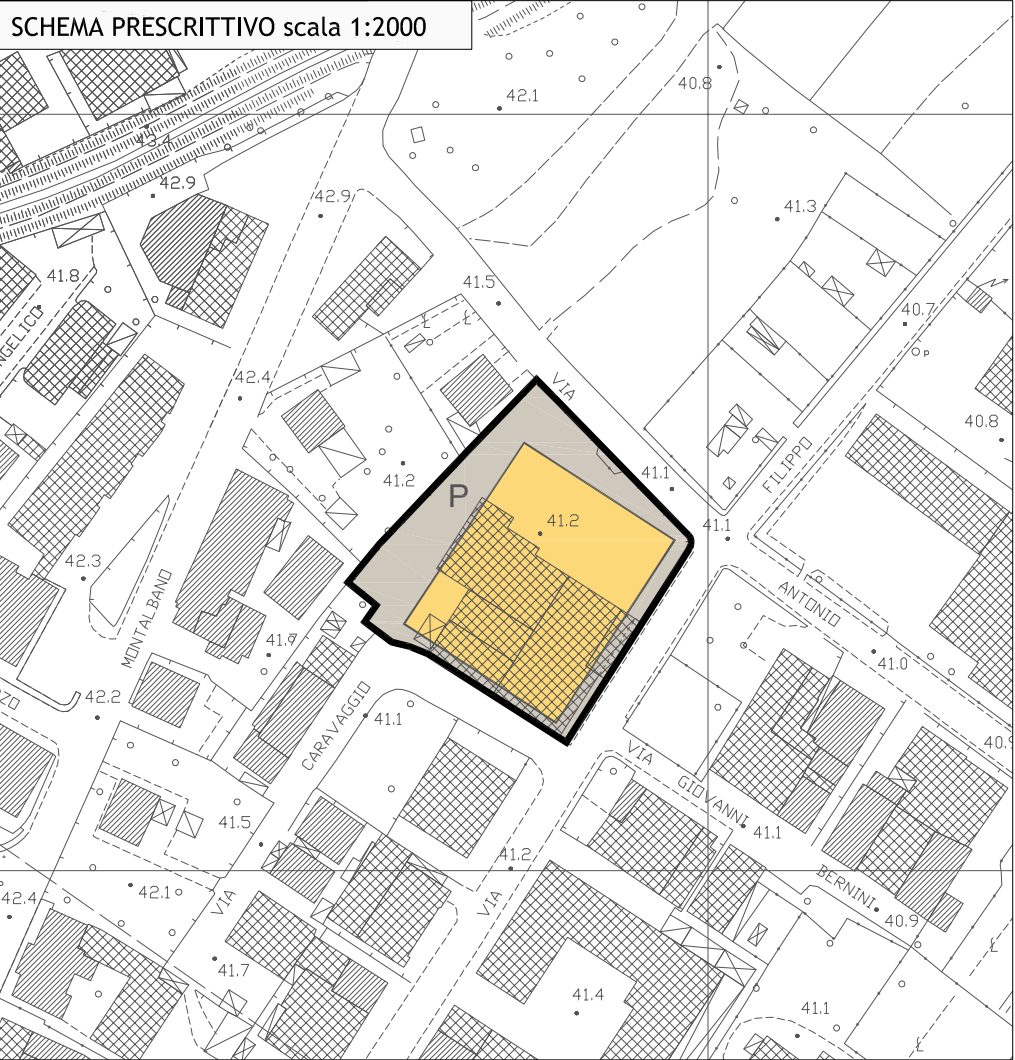
### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

### *7.Modalità di attuazione*

Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso è ammesso l'intervento diretto.



## **ARa.6: Via Montalbano - Via Caravaggio**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 2.190 solo parzialmente edificata con un fabbricato su due piani di civile abitazione.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Le destinazioni ammesse nelle zone TCa.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di demolizione del fabbricato esistente è ammessa la ricostruzione di una Sul quattro volte superiore a quella esistente alle seguenti condizioni:

- il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio
- deve essere realizzato un parcheggio pubblico o di uso pubblico fra via Montalbano e via Caravaggio di almeno mq 500 di superficie
- deve essere sistemata a piazza aperta al pubblico l'area su via Montalbano antistante l'edificio.

E' inoltre ammessa la delocalizzazione in area APD1 del fabbricato esistente alle stesse condizioni fissate per l'immobile individuato come UMI 1 dell'Area di trasformazione ATa.1 nella specifica scheda dell'Appendice 3.2, con la seguente unica differenza: è ammessa la possibilità di ricostruire una Sul quattro volte superiore a quella esistente.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima: Sul esistente x 4 alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: mq 600

H massima: mt 13,50

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione valgono le condizioni indicate negli "Interventi edilizi ammessi"

### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.





### *7.Modalità di attuazione*

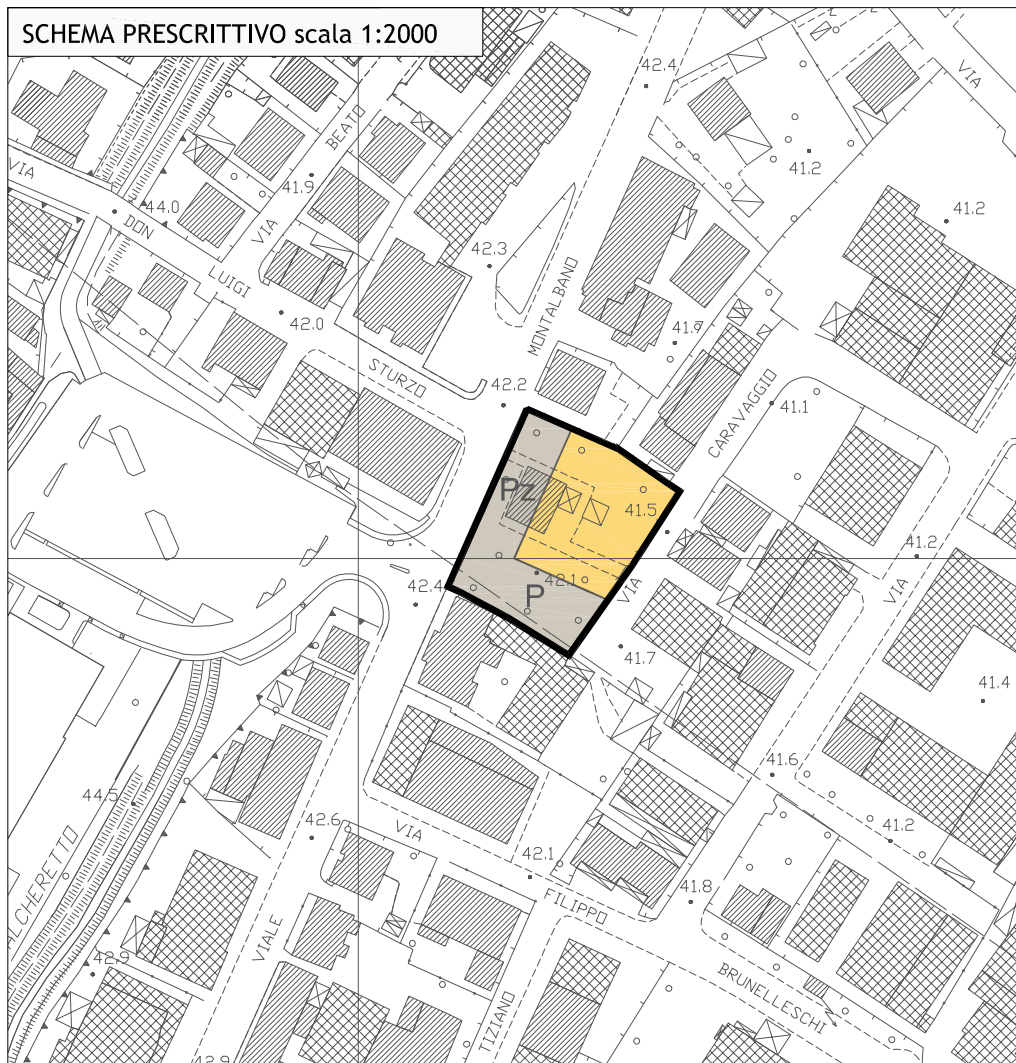
Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.



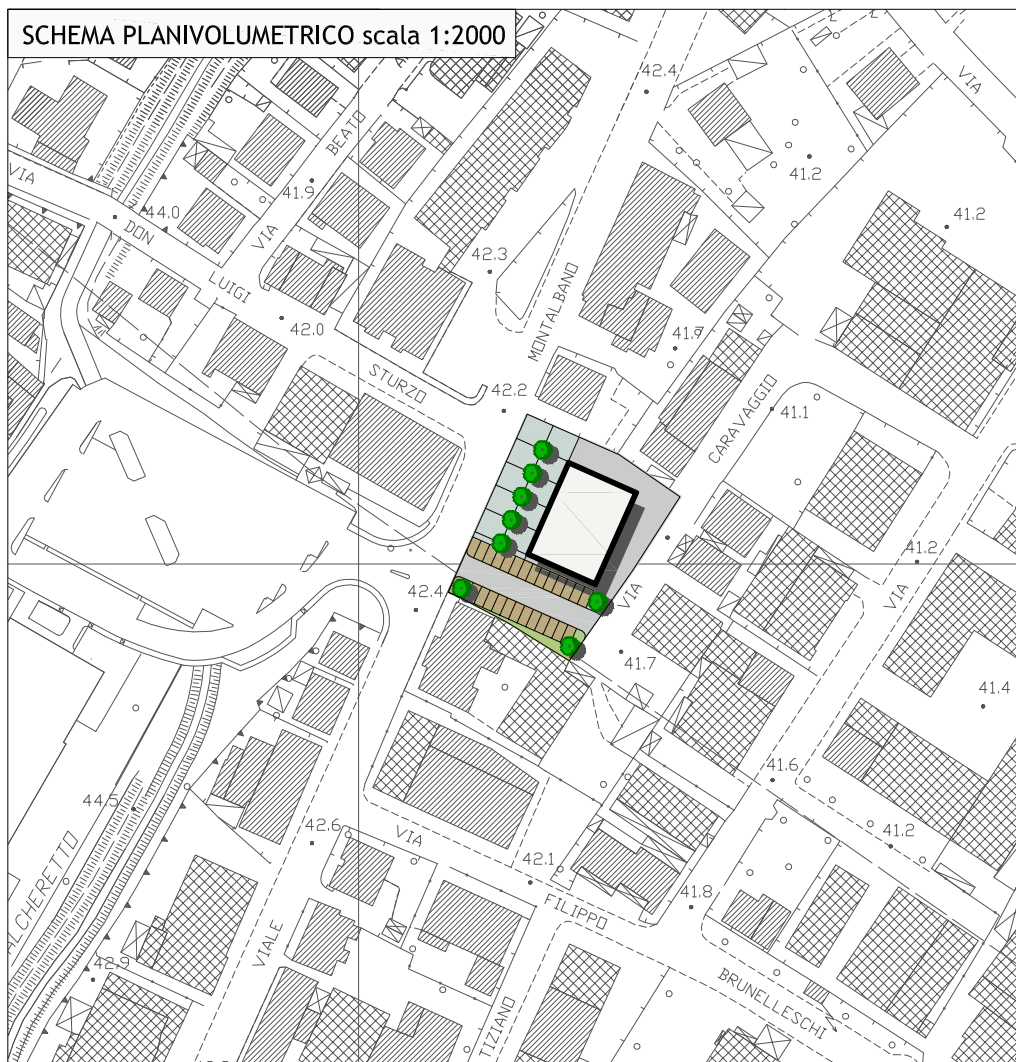
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Aree di galleggiamento
-  P Parcheggio
-  Pz Piazza



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi
-  Piazza



## **ARa.7: via Montalbano - via Scopelliti - viale Europa**

### **1.Descrizione**

E' un'area edificata di circa mq 24.720 posta fra via Montalbano e via Scopelliti che si attesta in larga parte sul fosso Falcheretto. All'interno della zona ARa.7 si distinguono quattro Unità minime di intervento:

- UMI 1 di circa mq 7.440 costituita da un fabbricato a destinazione mista con commerciale al piano terreno,
- UMI 2 di circa mq 14.370 costituita da un fabbricato già a destinazione produttiva ed ora commerciale che si attesta su via Scopelliti e da una mostra di mobili su via Montalbano,
- UMI 3 di circa mq 1.880 costituita da un gruppo di fabbricati su via Montalbano destinati a mostra di mobili e residenza,
- UMI 4 di circa mq1.030 costituita da un fabbricato a destinazione artigianale.

### **2.Destinazioni d'uso ammesse**

- UMI 1 : direzionale, commerciale, residenza e servizi ad eccezione delle funzioni f.1,f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.8, f.15, f.18, f.19, f.20
- UMI 2 : direzionale, commerciale e servizi (ad eccezione delle funzioni f.1, f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.8, , f.15, f.18, f.19, f.20) per il fabbricato su via Scopelliti; le stesse destinazioni delle zone TTa1 per la mostra dei mobili su via Montalbano
- UMI 3 : le stesse destinazioni delle zone TTa1
- UMI 4 : le stesse destinazioni delle zone TCa.

### **3.Interventi edilizi ammessi**

- UMI 1 : sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia.
- UMI 2 : sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia: detti interventi possono essere attuati separatamente per l'immobile su via Scopelliti e per l'immobile su via Montalbano. Per quest'ultimo immobile, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia, è ammesso destinare a residenza fino al 30% della Sul esistente. Nel caso di progetto esteso all'intera UMI 2 finalizzato alla realizzazione del collegamento interno fra via Montalbano e via Scopelliti ed alla riqualificazione edilizia degli immobili come indicato nello schema grafico esemplificativo, sono ammessi:
  - la sopraelevazione del fabbricato su via Scopelliti fino a due livelli o il suo ampliamento per una Sul equivalente a quella della sua sopraelevazione, anche previa demolizione e ricostruzione, totale o parziale, dello stesso fabbricato.
  - la demolizione e ricostruzione del fabbricato di via Montalbano per una Sul totale pari a quella esistente incrementata del 30%: in detto caso è ammesso destinare il 60% della Sul totale a residenza, fermo restando che il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio.
- UMI 3 : sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia, è ammesso destinare a residenza fino al 30% della Sul esistente. Nel caso di progetto finalizzato alla realizzazione del collegamento interno fra via Montalbano e via Scopelliti ed alla riqualificazione edilizia degli immobili come indicato nello schema grafico esemplificativo, sono ammessi la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di una Sul totale pari a quella esistente incrementata del 30%: in detto caso è ammesso destinare il 60% della Sul totale a residenza, fermo restando che il piano terreno deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio.
- UMI 4 : nel caso di conservazione della destinazione attuale sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento del numero delle unità immobiliari. Nel caso di mutamento di destinazione verso gli usi ammessi e di integrale demolizione del fabbricato esistente è consentita la ricostruzione di una Sul due volte superiore a quella esistente, a condizione che venga ceduta al Comune una fascia di almeno mt 6 di ampiezza lungo il fosso Falcheretto. In alternativa a tale intervento è ammessa la delocalizzazione in area APD1 del fabbricato esistente alle stesse condizioni fissate per l'immobile individuato come UMI 1 dell'Area di trasformazione ATa.1 nella specifica scheda dell'Appendice 3.2.

- Nel caso di progetto esteso a più UMI è ammesso distribuire sull'intera area di progetto la Sul esistente e di nuova costruzione senza tenere conto della suddivisione in UMI.

#### *4. Parametri urbanistici ed edilizi*

- UMI 1 :  
Sul massima : Sul esistente per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente maggiorata del 10%  
H max : mt 13,50
- UMI 2 :
  - per l'edificio su via Scopelliti:  
Sul massima: Sul esistente + Sul risultante dalla sopraelevazione delle porzioni ad un solo piano alle condizioni indicate al punto 3.  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente  
H max : mt 10,50
  - per l'edificio su via Montalbano :  
Sul massima: Sul esistente + 30% alle condizioni indicate al punto 3.  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente maggiorata del 10%  
H max : mt 16,50
- UMI 3 :  
Sul massima: Sul esistente + 30% alle condizioni indicate al punto 3.  
Superficie coperta massima : non superiore a quella esistente  
H max : mt 16,50.
- UMI 4 : nel caso di intervento di integrale demolizione e ricostruzione  
Sul massima: Sul esistente x 2 alle condizioni indicate al punto 3.  
Superficie coperta massima: mq 350  
H max : mt 13,50

#### *5. Condizioni speciali*

Gli edifici devono essere contenuti nelle aree di galleggiamento indicate nello schema prescrittivo.

##### *UMI 2*

Deve essere realizzato un collegamento attraverso gli edifici (galleria commerciale o soluzioni simili) per assicurare la connessione fra via Scopelliti e via Montalbano.

Deve essere assicurato il recupero e la fruizione degli argini del Fosso Falcheretto.

##### *UMI 3*

Deve essere assicurato il recupero e la fruizione degli argini del fosso Falcheretto e deve essere garantito il collegamento con gli edifici commerciali dell'UMI 2.

##### *UMI 4*

Deve essere garantito l'uso pubblico di una fascia di almeno mt 6 lungo il fosso Falcheretto.

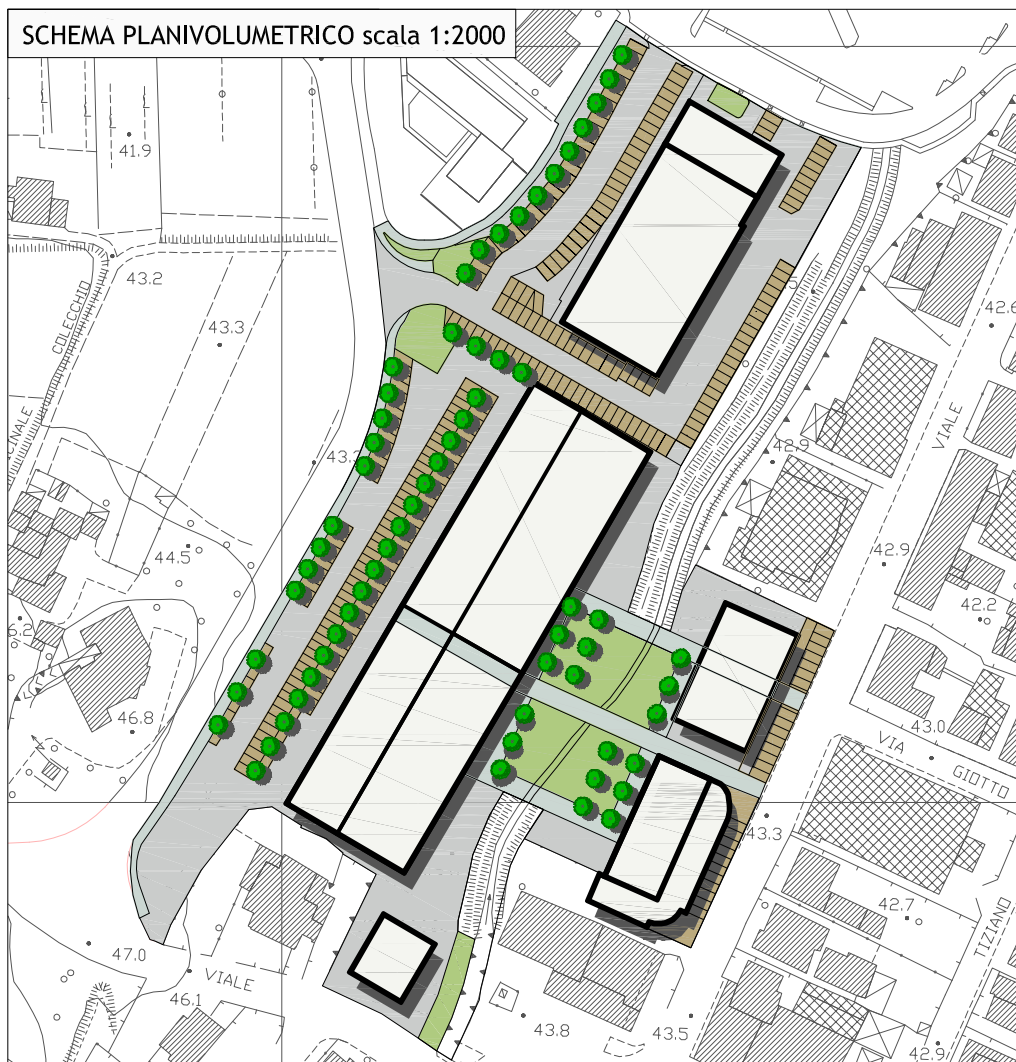
#### *6. Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo ed è riferito al caso di interventi separati per ciascuna UMI ; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

#### *7. Modalità di attuazione*

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, sia limitati a ciascuna UMI che estesi a più UMI, è ammesso l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario solo nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.





## **ARa.8: Via Montalbano - Via Giotto**

### *1.Descrizione*

E' un'area di circa mq 1.645 edificata con un fabbricato su due piani destinato a mostra di mobili ed attività commerciali.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

L'immobile è destinato:

- per i primi due livelli e per una Sul non inferiore a quella esistente a parcheggio in struttura
- per i livelli superiori e per una Sul non superiore all'80% della Sul esistente alle destinazioni d'uso delle zone TCa
- è altresì ammesso destinare l'intero fabbricato, per tutta la Sul edificabile o riedificabile a parcheggio pubblico e/o privato, ferma restando la quota minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzare. In detto caso è consentito destinare una quota non superiore al 50% della Sul del piano terreno a commerciale, direzionale, attività di servizio.

E' inoltre ammessa la delocalizzazione in area APD1 del fabbricato esistente alle stesse condizioni fissate per l'immobile individuato come UMI 1 dell'Area di trasformazione ATa.1 nella specifica scheda dell'Appendice 3.2,

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Sopraelevazione e/o demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione nei limiti di Sul e di destinazioni d'uso sopraindicati.

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima: Sul esistente + 80% alle condizioni indicate al punto 3.

Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente

H max: 13,50 mt

Parcheggi pubblici o di uso pubblico : mq 800

### *5.Condizioni speciali*

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Una superficie coperta e/o scoperta non inferiore a mq.800 deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Detta superficie può assorbire anche l'eventuale fabbisogno di parcheggi per la sosta di relazione.



### *6.Esemplificazione progettuale*

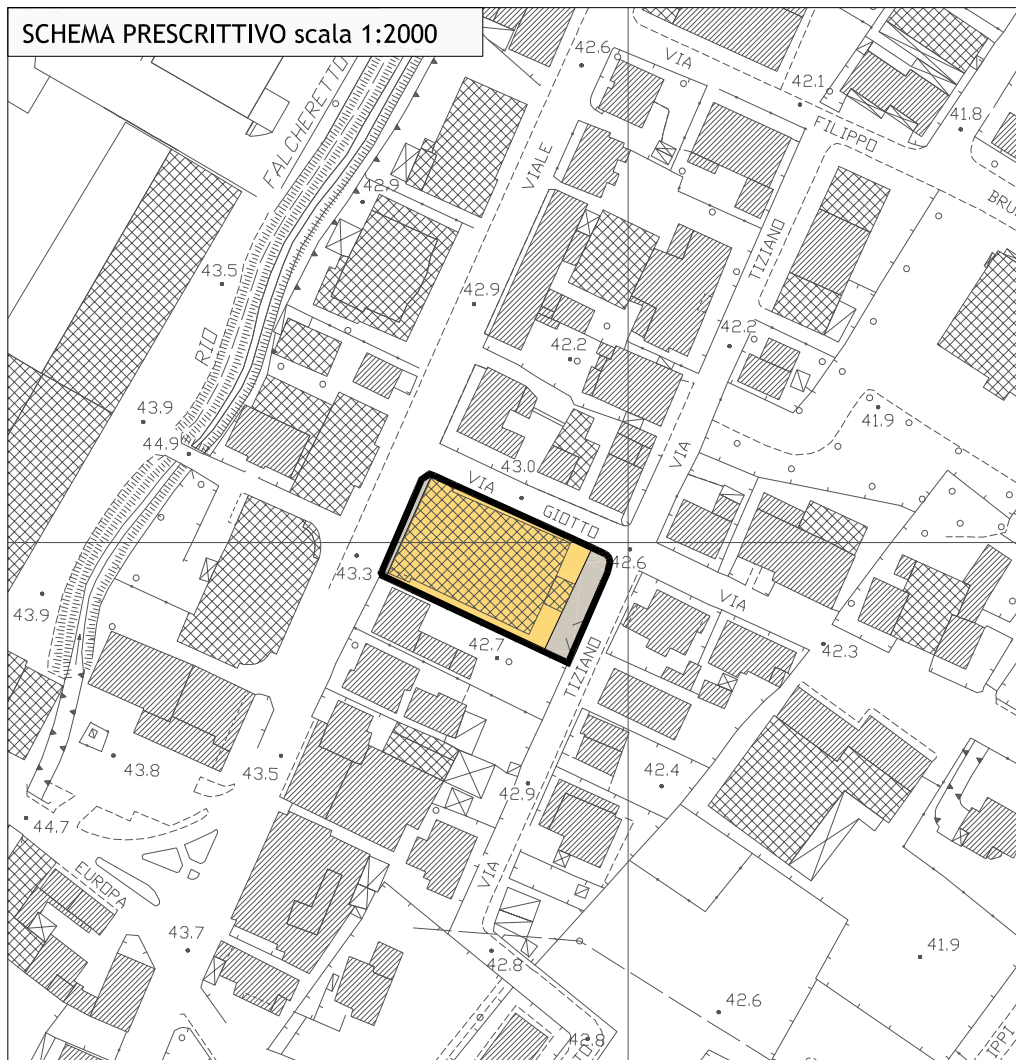
Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati

### *7.Modalità di attuazione*



Intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

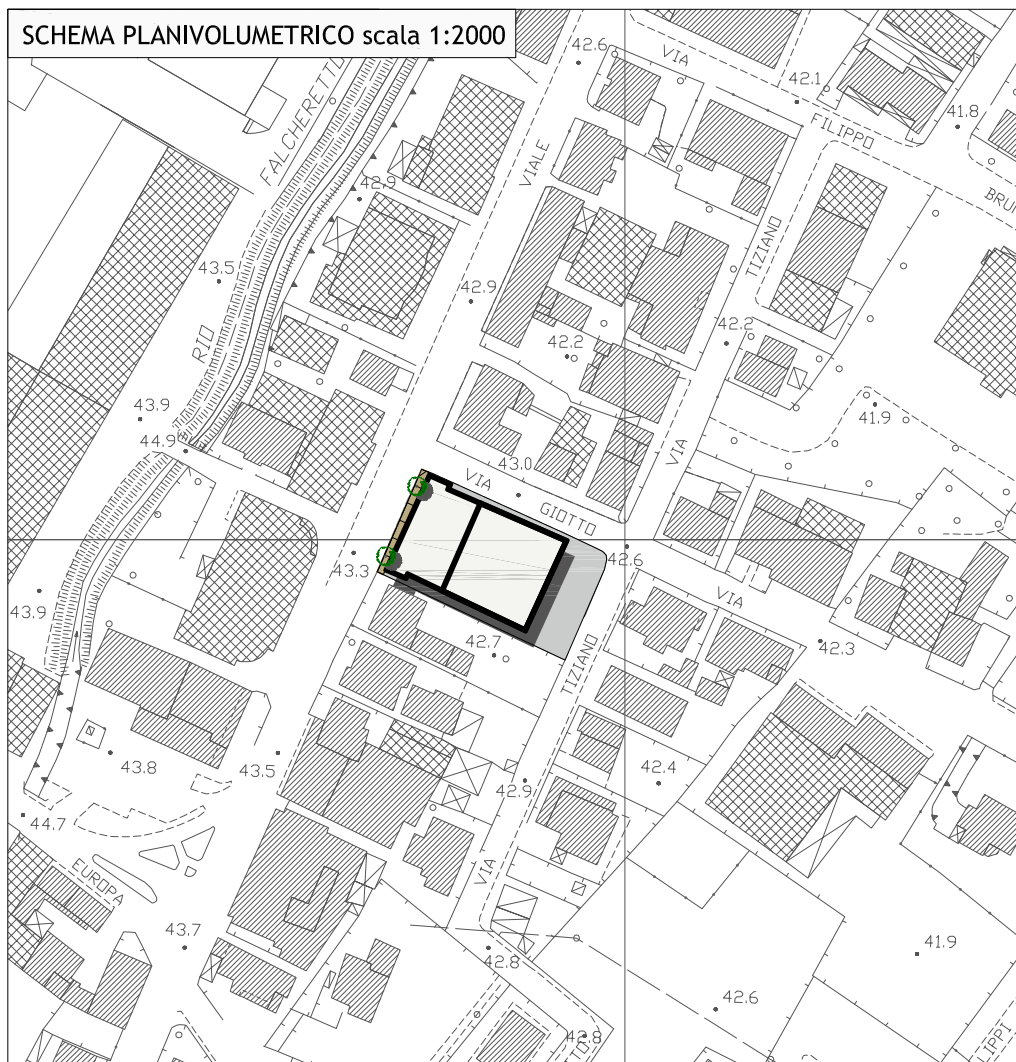
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Riqualificazione
-  Area di galleggiamento



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Parcheggi



## **Appendice 3.2 alla Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi**

### **SCHEDE DELLA AREE DI TRASFORMAZIONE ATa**

## **ATa.1: via Montalbano -via Arcoveggio - Torrente Stella**

### **1.Descrizione**

E' un'area parzialmente edificata di circa mq 19.170 posta all'ingresso del capoluogo fra via Montalbano, via Arcoveggio ed il torrente Stella. Al suo interno si distinguono due unità minime di intervento:

- UMI 1 di circa mq 1.295 costituita da un fabbricato su tre piani adibito a mostra di mobili,
- UMI 2 di circa mq 17.875 in prevalenza ineditata ed in parte occupata da sede distaccata del Liceo Artistico, dalla palestra polifunzionale e dalla torre piezometrica

### **2.Destinazioni d'uso ammesse**

- UMI 1: direzionale e commerciale
- UMI 2: direzionale; servizi ad eccezione delle funzioni f.4, f.5, f.7, f.18 limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti, f.19, f.20.

### **3.Interventi edilizi ammessi**

- UMI 1: tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. E' inoltre ammessa, previa demolizione dell'edificio esistente e cessione al Comune dell'area di sedime, la ricostruzione di una Sul tre volte superiore a quella dell'edificio esistente in una delle aree classificate APD1 dal RU di cui all'art.170, con la procedura all'uopo prevista. Solo nel caso in cui la delocalizzazione impegni integralmente l'area APD1 è ammesso seguire la procedura prevista per le aree APD2 all'art.211 comma 4. La Sul eccedente quella esistente, ai fini della verifica del dimensionamento del piano, dovrà essere sottratta a quella assegnata alle zone APD1.
- UMI 2: tutti gli interventi ammessi sugli edifici esistenti fino alla sostituzione edilizia ed interventi di nuova costruzione funzionali alle finalità indicate dalla Scheda Norma e nel rispetto dai parametri sottoindicati.

### **4.Parametri urbanistici ed edilizi**

- UMI 1:

Nel caso di sostituzione edilizia valgono i seguenti parametri:

Sul massima: Sul esistente per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente  
H max: 13,50 mt.

- UMI 2:

Nel caso di sostituzione edilizia e nuova costruzione valgono i seguenti parametri:

Superficie coperta massima: 1.800 mq oltre a Superficie coperta esistente  
H max: mt 10,50

- Parcheggi pubblici o di uso pubblico = si applica lo standard dei parcheggi per servizi privati
- Verde pubblico o di uso pubblico e piazza = min 4.000 mq.

### **5.Condizioni speciali**

Gli edifici devono essere contenuti nell'area di galleggiamento indicata nel grafico prescrittivo

UMI1

Nel caso di ristrutturazione edilizia estesa all'intero fabbricato o di sostituzione edilizia deve essere sistemata a piazza l'area che fronteggia l'edificio in continuità con la piazza dell'UMI 2.

Nel caso di trasferimento in zona APD1 del volume del fabbricato esistente l'area deve essere resa libera e destinata a piazza, parcheggio o verde, pubblico o di uso pubblico, in continuità con la piazza dell'UMI 2.

UMI 2

Deve essere realizzata un'area destinata a piazza pubblica o di uso pubblico sui fronti di via Montalbano e di via Arcoveggio.

I parcheggi e le aree a verde devono essere localizzati in misura prevalente nella porzione nord dell'area.

### **6.Esemplificazione progettuale**

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

## *7.Modalità di attuazione*

### **UMI 1**




Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia è ammesso l'intervento diretto.

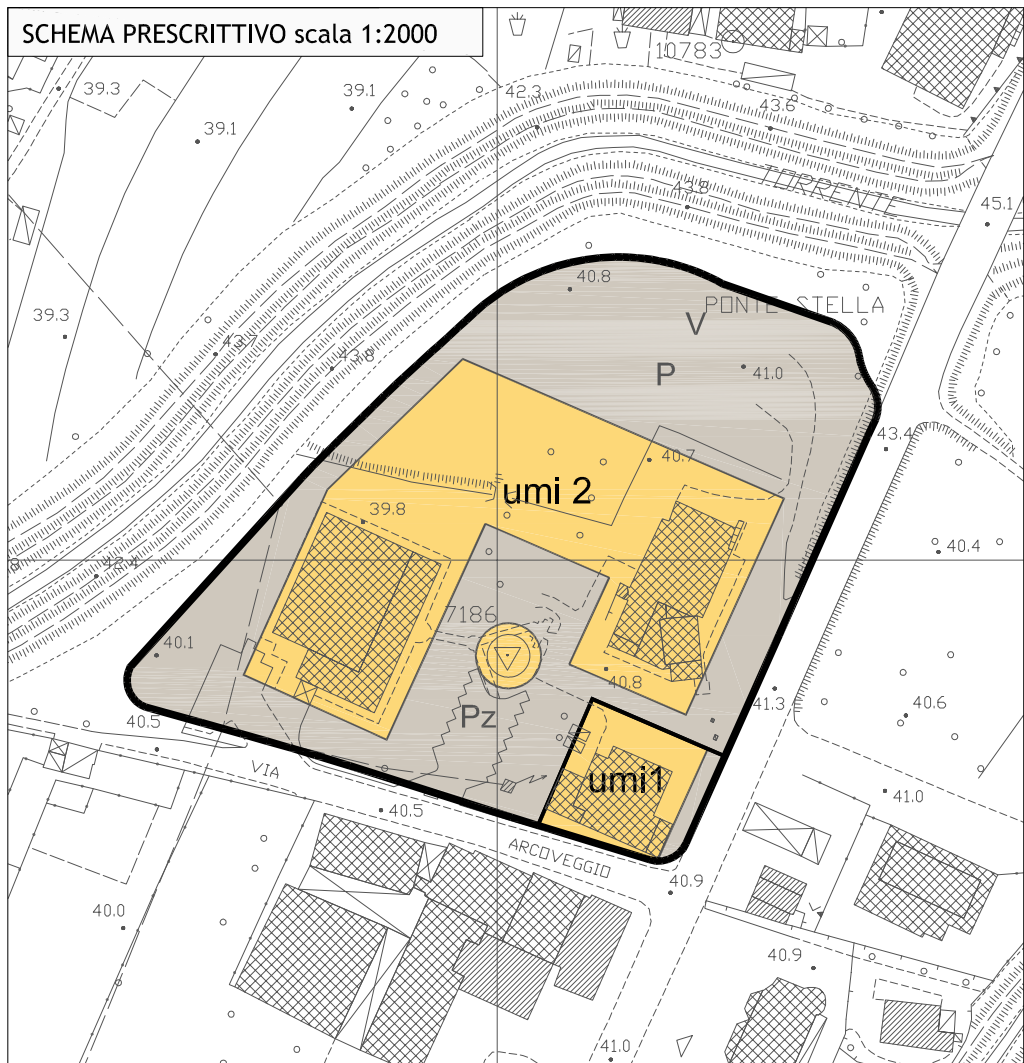
Per gli interventi di trasferimento in zona APD1 del volume del fabbricato esistente è prescritta la apposita procedura indicata al precedente punto 3.

### **UMI 2**


Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto. Per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione è consentito l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

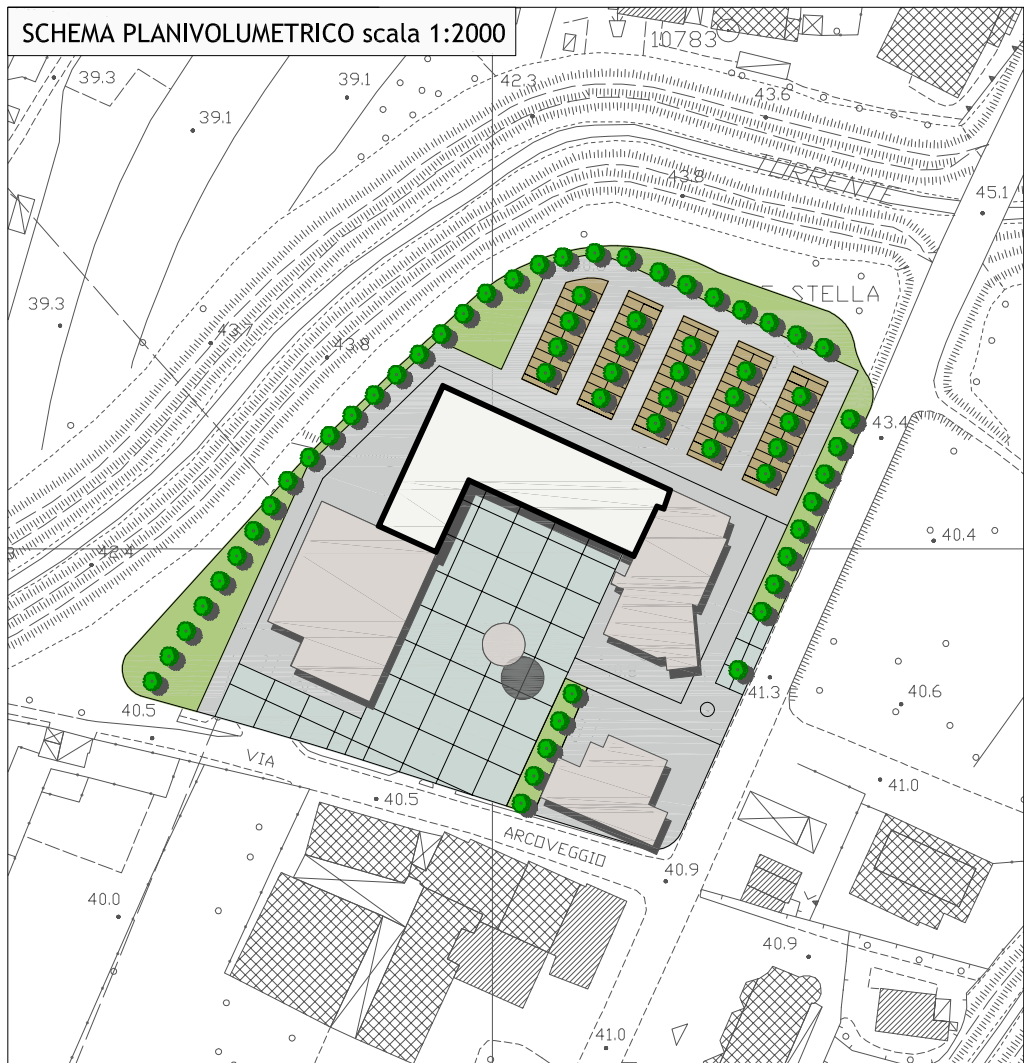
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Trasformazione
-  Unità Minime di Intervento
-  Aree di galleggiamento
- P** Parcheggi
- V** Verde
- Pz** Piazza



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Edifici esistenti
-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Parcheggi
-  Piazza



## **ATa.2: via Montalbano - Fosso Falcheretto**

### *1.Descrizione*

E' un'area ineditata di circa mq 9.880 posta all'ingresso del capoluogo in prossimità di un nucleo di edifici rurali oggi destinati ad abitazione ed attività di somministrazione di alimenti e bevande.

### *2.Destinazioni d'uso ammesse*

Direzionale e commerciale; residenza; di servizio ad eccezione delle funzioni f.4, f.5, f.7, f.18 limitatamente agli impianti di distribuzione carburanti , f.19, f.20, alle seguenti condizioni:

- Sul massima complessiva= mq 3.000, di cui non oltre mq 1.500 per Residenza, e non oltre mq.1.000 per commerciale.

### *3.Interventi edilizi ammessi*

Nuova costruzione

### *4.Parametri urbanistici ed edilizi*

Sul massima : mq 3.000

Superficie coperta massima: 1.800 mq

H max: 10.50 mt

Verde pubblico o di uso pubblico e piazza = min 2.500 mq.

### *5.Condizioni speciali*

Deve essere realizzata un'area destinata a piazza pubblica o di uso pubblico sul fronte di via Montalbano e/o della strada che collega via Montalbano con la via vicinale di S.Pietro in Castello.

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nel grafico prescrittivo.

I parcheggi e le aree a verde devono essere localizzati in misura prevalente nella porzione nord dell'area.

In sostituzione dell'attuale accesso da via Montalbano deve essere assicurato un accesso indipendente ai fabbricati rurali adiacenti all'area dalla strada che collega via Montalbano con la via vicinale di Pietro in Castello.

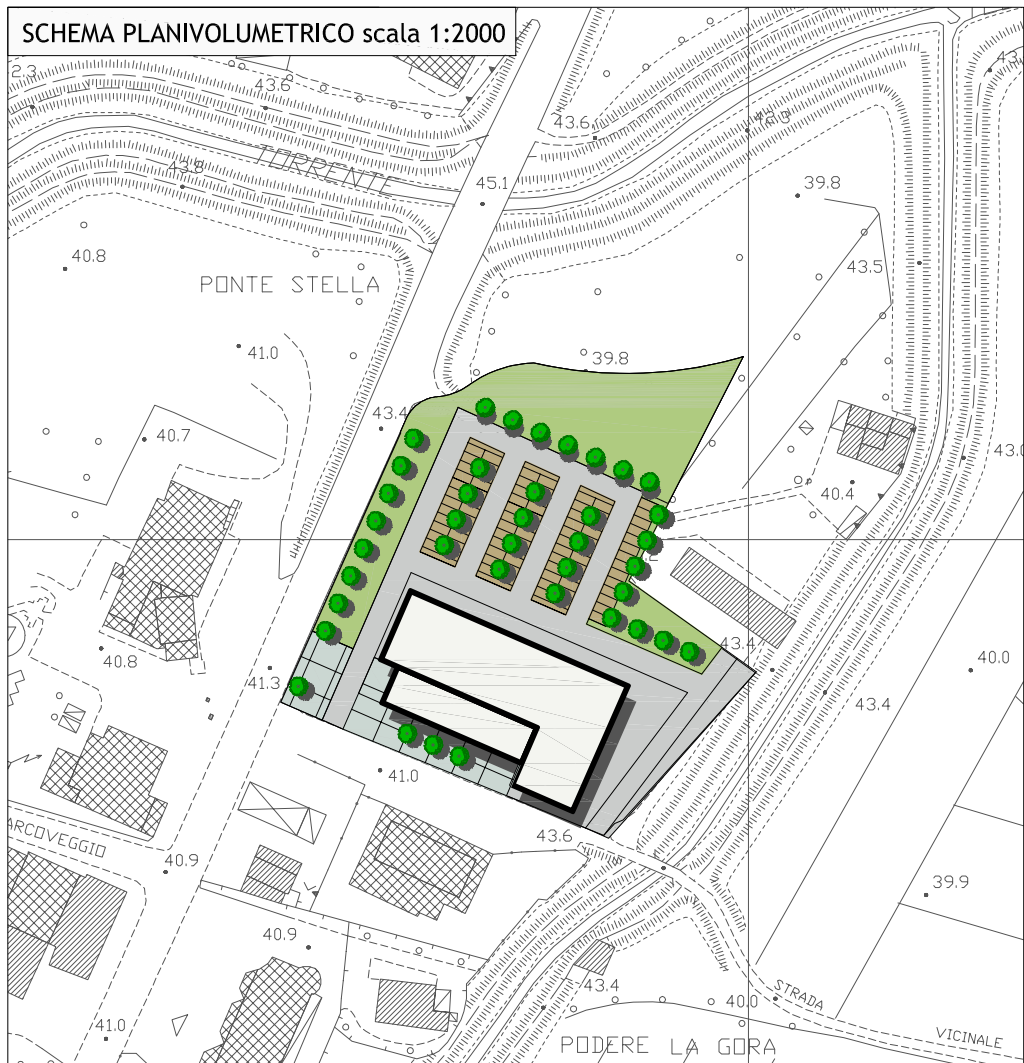
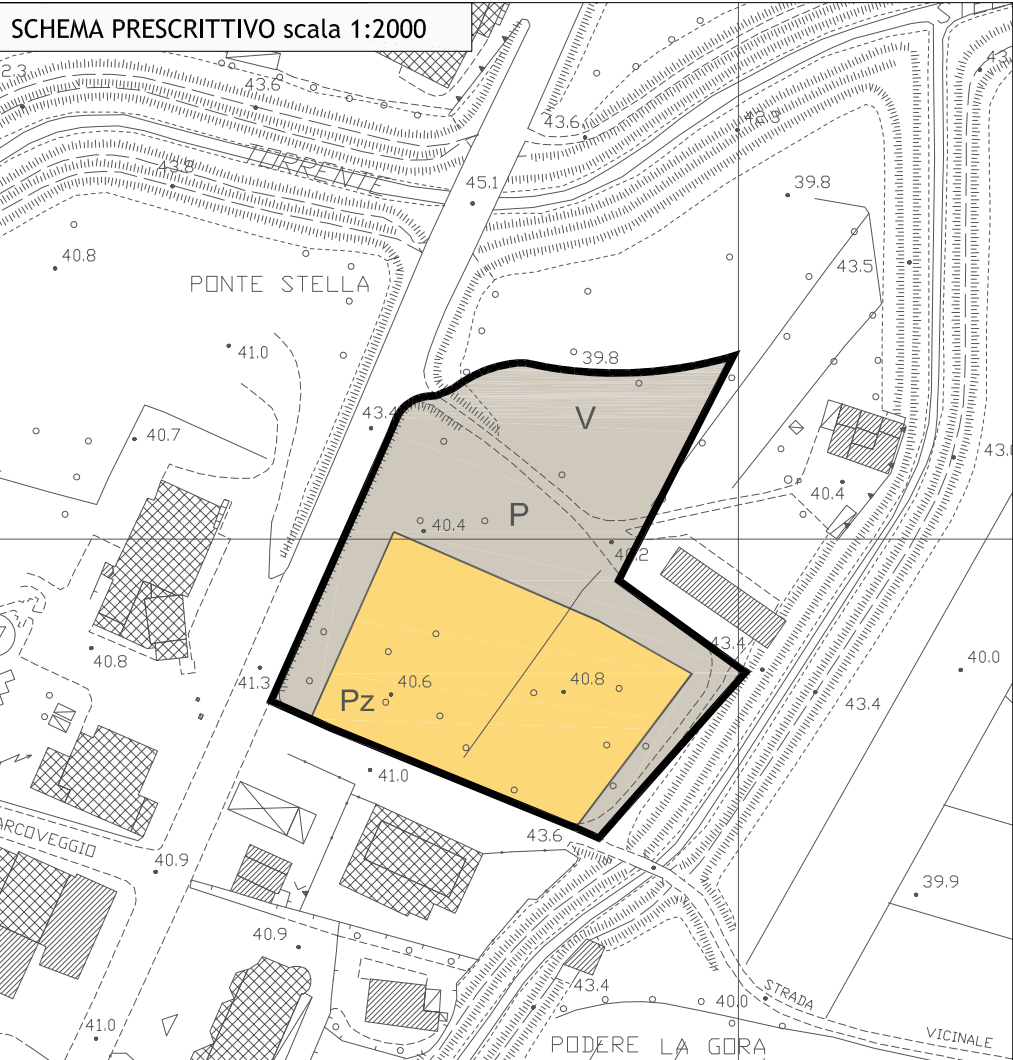
### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

### *7.Modalità di attuazione*

E' consentito l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario solo nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.







## **ATa.3: via Montalbano - via Andrea Del Sarto - fosso Colecchio**

### **1.Descrizione**

E' un'area prevalentemente ineditata di circa mq 25.920 posta fra via Montalbano, via A.Del Sarto ed il Fosso Colecchio. Ad essa è associata un'area di circa mq 15.460, esterna ma aderente al perimetro dell'ACU, la cui inclusione nella Scheda Norma è finalizzata ad incrementare le dotazioni di standard e aree a verde ed a realizzare opere di mitigazione del rischio idraulico. All'interno della zona ATa.3 si distinguono cinque unità minime di intervento:

- UMI 1 di circa mq 1.160 costituita da un fabbricato di civile abitazione su due piani
- UMI 2 di circa mq 18.030 costituita da un'area totalmente ineditata a cui è associata l'area esterna al perimetro dell'ACU identificata come UMI 5,
- UMI 3 di circa mq 3.560 costituita da un fabbricato su tre livelli destinato a mostra di mobili,
- UMI 4 di circa mq 3.200 costituita da un fabbricato in parte a destinazione residenziale ed in parte artigianale,
- UMI 5 di circa mq 15.430 costituita da un'area totalmente ineditata posta all'esterno del perimetro dell'ACU.

### **2.Destinazioni d'uso ammesse**

- UMI 1 e UMI 4 : residenziale e tutte le destinazioni ammesse nella zona TCa
- UMI 2 : commerciale, direzionale e servizi ad eccezione delle funzioni f.1, f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.8, f.15, f.18, f.19, f.20
- UMI 3 : le stesse destinazioni delle zone TTa1
- UMI 5 : in prevalenza destinata a cassa di espansione del fosso Colecchio.

### **3.Interventi edilizi ammessi**

- UMI 1 e UMI 4 : per progetti limitati a ciascuna delle due UMI sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia.
- UMI 2 : interventi di nuova costruzione fino ad una Sul di mq 4.500 e ad una superficie di vendita di mq 2500.
- UMI 3 : per progetti limitati alla sola UMI 3 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. In detto caso il piano terreno degli edifici deve essere destinato a commerciale e/o direzionale e/o attività di servizio e la Sul destinata a residenza non potrà risultare superiore al 30% della Sul dell'intero edificio.
- Nel caso di progetto esteso a più UMI è ammesso distribuire sull'intera area di progetto la Sul esistente e di nuova costruzione senza tenere conto della suddivisione in UMI.

### **4.Parametri urbanistici ed edilizi**

- UMI 1, UMI 3 e UMI 4 :  
Sul massima: Sul esistente per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia  
Superficie coperta massima: non superiore a quella esistente  
H max:10,50 mt.
- UMI 2:  
Sul massima: mq 4.500  
Superficie coperta massima: mq 4.800  
H max : mt 10,50

Verde pubblico o di uso pubblico e piazza all'interno dell'UMI 2= min mq 1.000

### **5.Condizioni speciali**

Gli edifici devono essere contenuti nelle aree di galleggiamento indicate nello schema prescrittivo.

#### **UMI 2 e UMI 5**

- Devono essere realizzate le casse di espansione lungo il fosso Colecchio ricadenti nell'UMI 5 prescritte dalle disposizioni sulla fattibilità idraulica.
- Sulle aree esterne al perimetro dell'ACU sono ammesse esclusivamente casse di espansione, aree a

verde, viabilità, parcheggi pubblici e/o di relazione. Il perimetro e la superficie delle casse di espansione hanno carattere indicativo e dovranno essere verificati in fase di progetto esecutivo: a tal fine il perimetro dell'UMI 5 ed in particolare il confine fra UMI 5 ed UMI 2 può subire modifiche in favore dell'una o dell'altra UMI in relazione agli esiti di dette verifiche.

- I parcheggi pubblici debbono essere prevalentemente localizzati lungo via Montalbano ed il fronte lungo la strada non destinato a parcheggi deve essere sistemato a verde e/o piazza.
- Le aree destinate a cassa di espansione dovranno essere sistemate a verde pubblico per una quota non inferiore al 30% della superficie totale

#### UMI 3

L'area lungo via Montalbano non destinata a parcheggi deve essere sistemata a piazza.

### *6.Esemplificazione progettuale*

Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo ed è riferito al caso di interventi separati per ciascuna UMI; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

### *7.Modalità di attuazione*

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia è ammesso l'intervento diretto.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, limitati a ciascuna UMI o estesi a più UMI, è ammesso l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

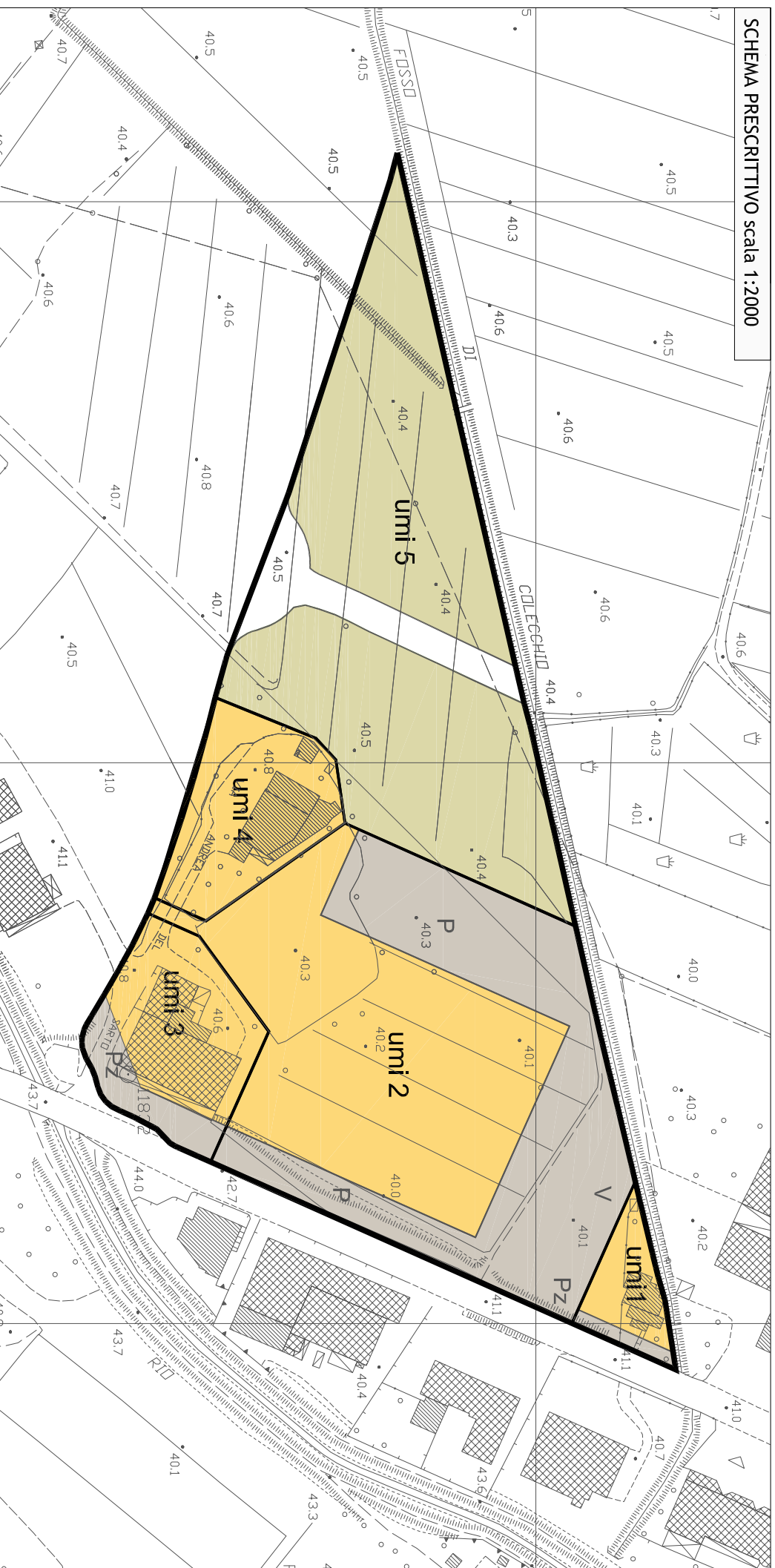
- Area di Trasformazione
- Unità Minime di Intervento
- Aree di galleggiamento
- P

Parcheggi
- V

Verde
- Pz

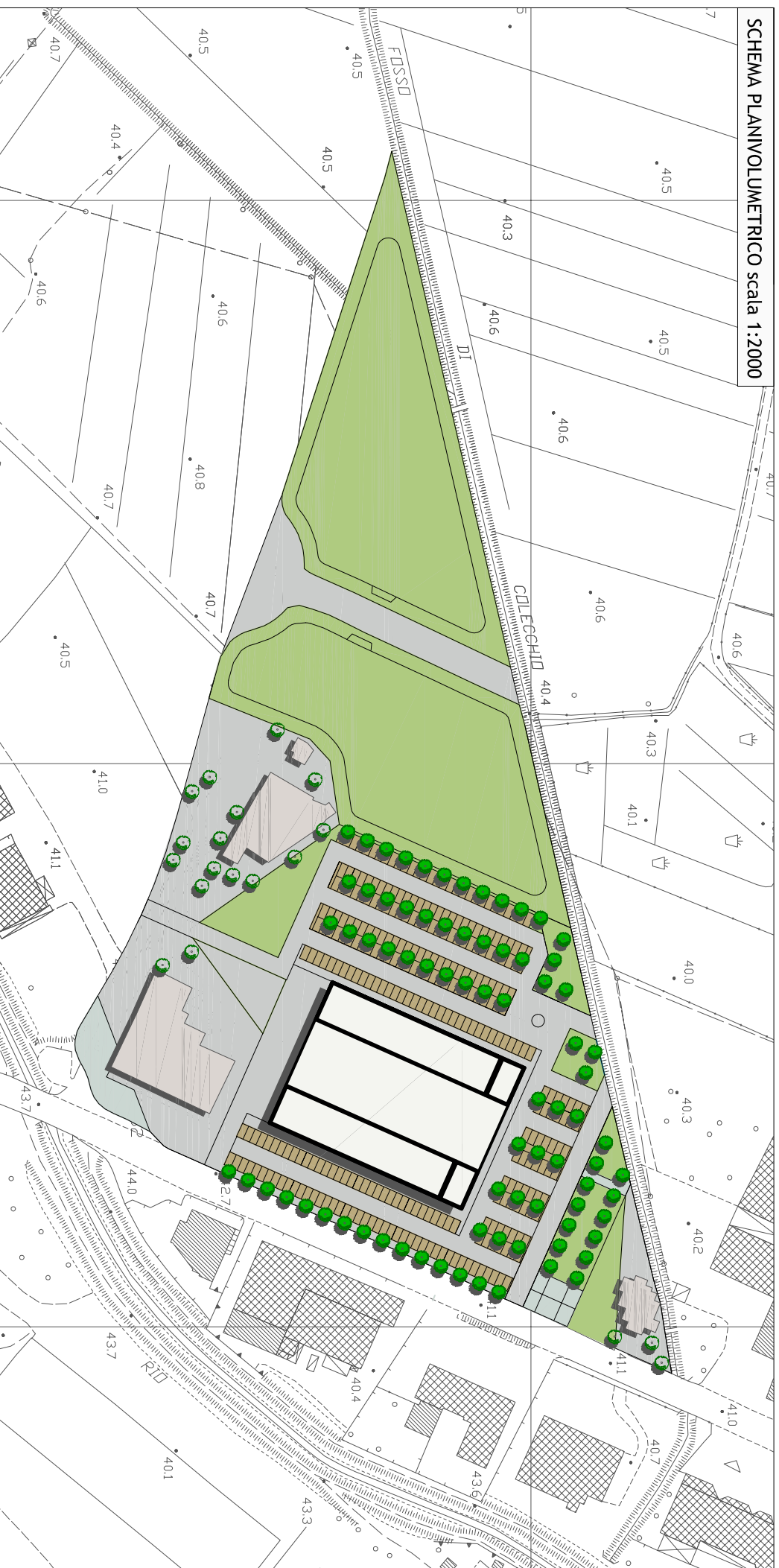
Piazza

SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000



- **Edifici esistenti**
- **Nuove edificazioni**
- **Aree a verde**
- **Parcheggi**
- **Piazza**

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000



## **ATa.4: via Montalbano - via Gramsci - via Brunelleschi**

### **1.Descrizione**

E' un area ineditata di circa mq 29.180 posta fra via Montalbano, via Gramsci e via Brunelleschi, attraversata dal tracciato di progetto dell'asse viario est - ovest. Al suo interno si distinguono due unità minime di intervento legate fra loro:

- UMI 1 di circa mq 8.450 destinata alla realizzazione di una struttura a destinazione prevalentemente ricettiva.
- UMI 2 di circa mq 20.730 destinata a verde pubblico.

### **2.Destinazioni d'uso ammesse**

- UMI 1 : turistico ricettiva, commerciale, direzionale, servizi ad eccezione di f.1, f.2, f.3, f.4, f.5, f.8, f.15, f.18, f.19 limitatamente a stazioni di servizio, f.20
- UMI 2 : verde pubblico: servizi a verde f.14.

### **3.Interventi edilizi ammessi**

- UMI 1 :interventi di nuova costruzione per destinazioni turistico ricettive fino ad una Sul totale di mq 4.000 di cui fino ad un massimo di mq 1200 per attività commerciali, direzionali e servizi.
- UMI 2 : gli interventi ammessi per il verde pubblico di cui all'art.175 delle NTA.

### **4.Parametri urbanistici ed edilizi**

- UMI 1

Sul massima : mq 4.000

Superficie coperta max: mq 1.800 esclusi parcheggi in struttura e piazze sopraelevate  
H max: 13,50 mt.

- Parcheggi pubblici: mq 400 oltre quanto previsto da standard
- Verde pubblico: mq 18.600 equivalente alla superficie della UMI 2 al netto della viabilità di progetto.

### **5.Condizioni speciali**

#### **UMI 1**

L'edificio deve essere contenuto nell'area di galleggiamento indicata nello schema prescrittivo.

Le aree destinate a viabilità ed a verde pubblico devono essere cedute gratuitamente al Comune.

I parcheggi pubblici e di uso pubblico devono essere localizzati al piano terra dell'edificio .Non sono ammessi accessi allo stesso edificio ed ai parcheggi dall'asse viario di progetto.

L'area sopraelevata antistante l'edificio deve essere sistemata a piazza.

### **6.Esemplificazione progettuale**







Lo schema planivolumetrico ha valore esemplificativo; significativi discostamenti da tale schema devono essere adeguatamente motivati.

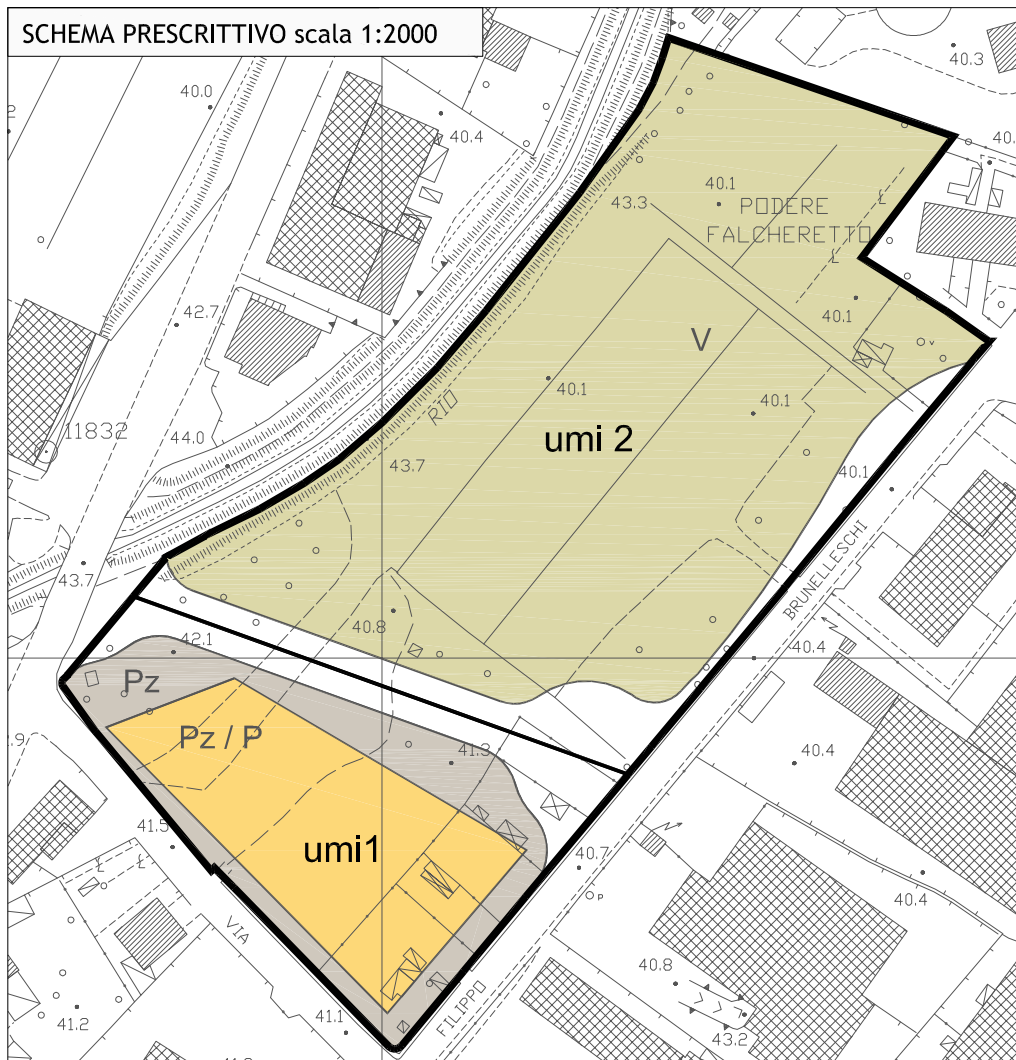
### **7.Modalità di attuazione**

#### **UMI 1**



E' ammesso l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario solo nel caso di integrale rispetto delle condizioni speciali e delle indicazioni dello schema prescrittivo. Ove tali condizioni ed indicazioni non fossero integralmente rispettate è obbligatoria la redazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che rispetti comunque i parametri urbanistici ed edilizi sopraindicati.

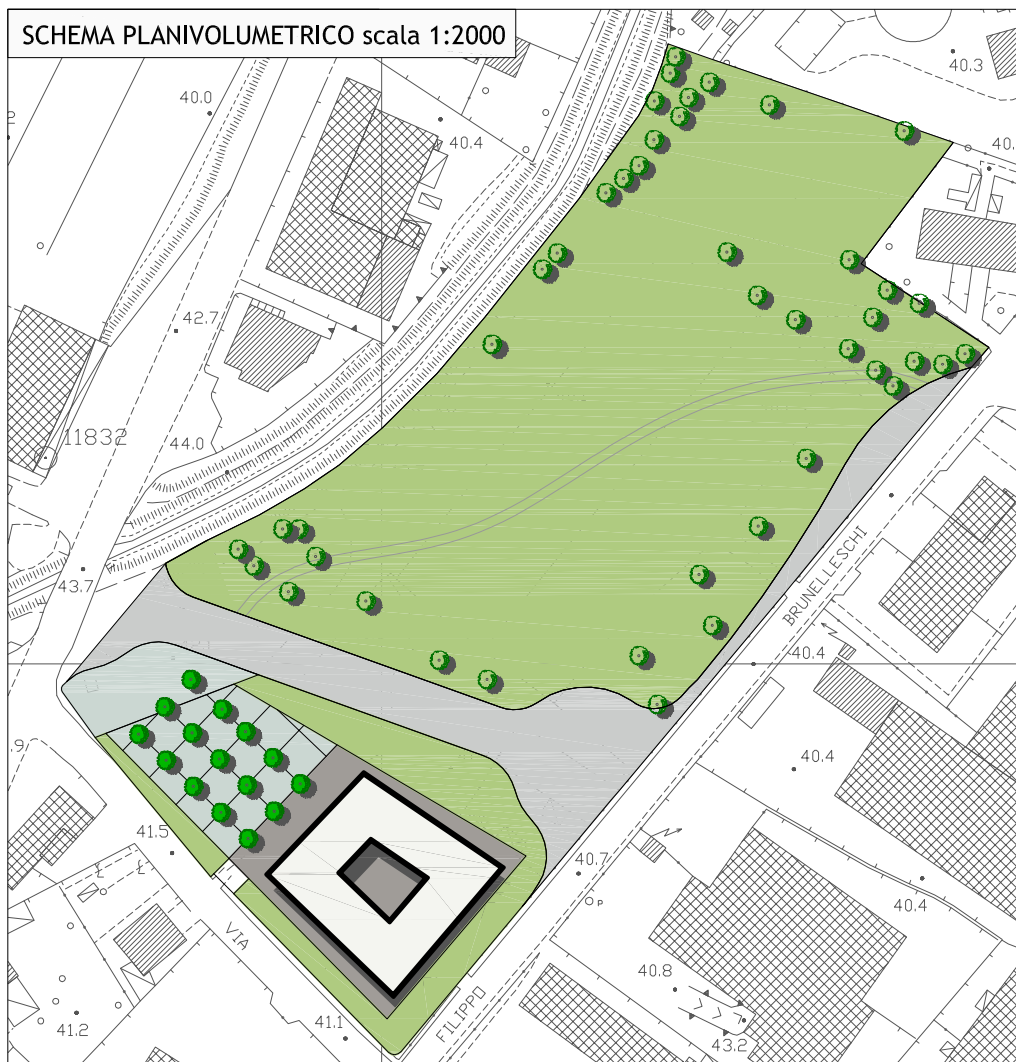
SCHEMA PRESCRITTIVO scala 1:2000

-  Area di Trasformazione
-  Unità Minime di Intervento
-  Aree di galleggiamento
-  Verde
-  Parcheggio
-  Piazza



SCHEMA PLANIVOLUMETRICO scala 1:2000

-  Nuove edificazioni
-  Aree a verde
-  Piazza





## 4. Fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica

### 4.1 – Attribuzione delle fattibilità

Le classificazioni di fattibilità sono riportate nella Tabella 1 in funzione del grado di pericolosità e del tipo di intervento. In particolare la Tabella 1 si riferisce a interventi di massima vulnerabilità previsti nelle varie destinazioni e indicati nella seconda colonna. La tabella 2 è valida per gli interventi di minor impatto sempre possibili nelle varie zone.

Tabella 1 - Tipologie edilizie di maggior vulnerabilità consentite nelle varie zone urbanistiche e relativa classificazione di fattibilità.

Sigla	Massimo intervento edilizio consentito	Pericolosità				
		Geo morfologica	Idraulica		Sismica	
		G1	I3	I4	S2	S3
TCa	Ampliamenti fino a 60 mq	F1g	F2.2i		F2s	F2s
TMa	Ampliamenti fino a rapporto di copertura del 60%	F1g	F2.2i		F2s	F2s
TTa	Ampliamenti fino a rapporto di copertura del 60%	F1g	F2.2i		F2s	F2s
TTa1	Ampliamenti fino a rapporto di copertura del 60%	F1g	F2.2i		F2s	F2s
TT4a	Depositi all'aperto	F1g	F1i		F1s	F1s
ATa1, ATa2, ATa4	Nuova espansione edilizia	F1g	F4.2i		F2s	F2s
ATa3	Nuova espansione edilizia	F1g		F4.2i	F2s	F2s
ARa1÷ARa4	Riqualificazione Urbanistica con aumento di superficie coperta	F1g	F4.1i		F2s	F2s
Vp	Verde pubblico	F1g	F1i		F1s	F1s
Pp	Parcheggi	F1g	F1i		F1s	F1s

Tabella 2 - Matrice di fattibilità valida per interventi a vulnerabilità minore

Tipologia Intervento	Pericolosità				
	Geo morfologica	Idraulica		Sismica	
	G1	I3	I4	S2	S3
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1g	F1i	F1i	F1s	F1s
Interventi di sopraelevazione e/o di ristrutturazione che non comportano incremento dell'ingombro della sagoma esterna della costruzione, comprese le ARa qualora non sia previsto incremento di superficie coperta.	F1g	F2.1i		F2s	F2s
Interventi di sopraelevazione e/o di ristrutturazione che comportano incremento dell'ingombro della sagoma esterna della costruzione.	F1g	F2.2i		F2s	F2s

### 4.2 – Prescrizioni relative alla fattibilità geomorfologica

#### Classe F1g - Fattibilità senza particolari limitazioni

Sono inserite in questa classe tutte le previsioni per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche oltre a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/1/08 e Regolamento 36R).

## **4.3 – Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica**

### **Classe F1i - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Sono inserite in questa classe tutte le previsioni con rischio idraulico nullo, per le quali non sono necessari accorgimenti di mitigazione di alcun genere.

### **Classe F2.1i - Fattibilità con normali vincoli**

Le previsioni inserite in questa classe interessano interventi di ristrutturazione, riqualificazione e demolizione con ricostruzione in cui non sono previsti aumenti di superficie coperta rispetto alla situazione attuale. Necessitano di messa in sicurezza passiva senza l'obbligo di compensare i volumi sottratti all'espansione. Le quote di sicurezza idraulica si ricavano dalle Tavv. I1 e I2 allegate al Regolamento Urbanistico.

### **Classe F2.2i - Fattibilità con normali vincoli**

Le previsioni inserite in questa classe interessano interventi come nel caso precedente in cui però sono previsti incrementi di superficie coperta, o nuove costruzioni in lotti liberi. In questo caso è necessario, oltre alla messa in sicurezza passiva, la compensazione dei volumi sottratti all'espansione naturale. Sono comprese in questa classe anche le ARa che prevedono incrementi di superficie coperta. Le quote di messa in sicurezza passiva, necessarie anche per la valutazione dei volumi da compensare, si ricavano dalle Tavv. I1 e I2 allegate al Regolamento Urbanistico.

### **Classe F4.1i - Fattibilità limitata**

Le previsioni inserite in questa classe interessano interventi di riqualificazione urbanistica (ARa) in cui siano previsti incrementi di superfici coperta. In questo caso è necessario, oltre alla messa in sicurezza passiva, la compensazione dei volumi sottratti all'espansione naturale. Le quote di messa in sicurezza passiva, necessarie anche per la valutazione dei volumi da compensare, si ricavano dalle Tavv. I1 e I2 allegate al Regolamento Urbanistico. Le procedure per la messa in sicurezza e l'analisi dei volumi da compensare, saranno dettagliati già in fase di Progetto Unitario.

### **Classe F4.2i - Fattibilità limitata**

Le previsioni inserite in questa classe interessano interventi di nuova espansione (ATa) che sono condizionati alla realizzazione di interventi strutturali ai fini della mitigazione del rischio idraulico. Le condizioni di fattibilità per ciascuna delle quattro previsioni, sono indicate nella tabella che segue.



#### Condizioni di fattibilità per le aree in classe 4.2i

Sigla	Fattibilità	Comparto	Condizione
ATa1 ATa2	4.2i	B	Per la messa in sicurezza delle aree soggette a transito è necessaria l'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia.
ATa3	4.2i	A	Per la messa in sicurezza delle aree soggette ad accumulo ed a transito è necessaria l'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia. Gli allagamenti dovuti al Colecchio di cui alla Fig.30 dello Studio Biagini, dovranno essere compensati con la realizzazione di un'area di stoccaggio per un totale di 5900 mc (vedi studio Biagini allegato alla presente Relazione).
ATa4	4.2i	C	Per la messa in sicurezza delle aree soggette ad accumulo ed a transito è necessaria la realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano e l'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia.

Gli interventi strutturali per la mitigazione del rischio idraulico sopra indicati possono essere realizzati anche dai soggetti attuatori delle Aree di trasformazione (ATa) a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso in cui il costo degli interventi da realizzare superi l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti è ammesso il rimborso del maggior onere sostenuto con le modalità ed i tempi concordati con l'Amministrazione Comunale in apposita convenzione. La realizzazione della cassa di espansione del fosso Colecchio è interamente a carico dell'ATa.3, anche se il suo costo eccede l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

#### **4.4 – Prescrizioni relative alla fattibilità sismica**

##### **Classe F1s - Fattibilità senza particolari limitazioni.**

Per le previsioni in questa classe non sono previsti vincoli particolari.

##### **Classe F2s - Fattibilità con normali vincoli**

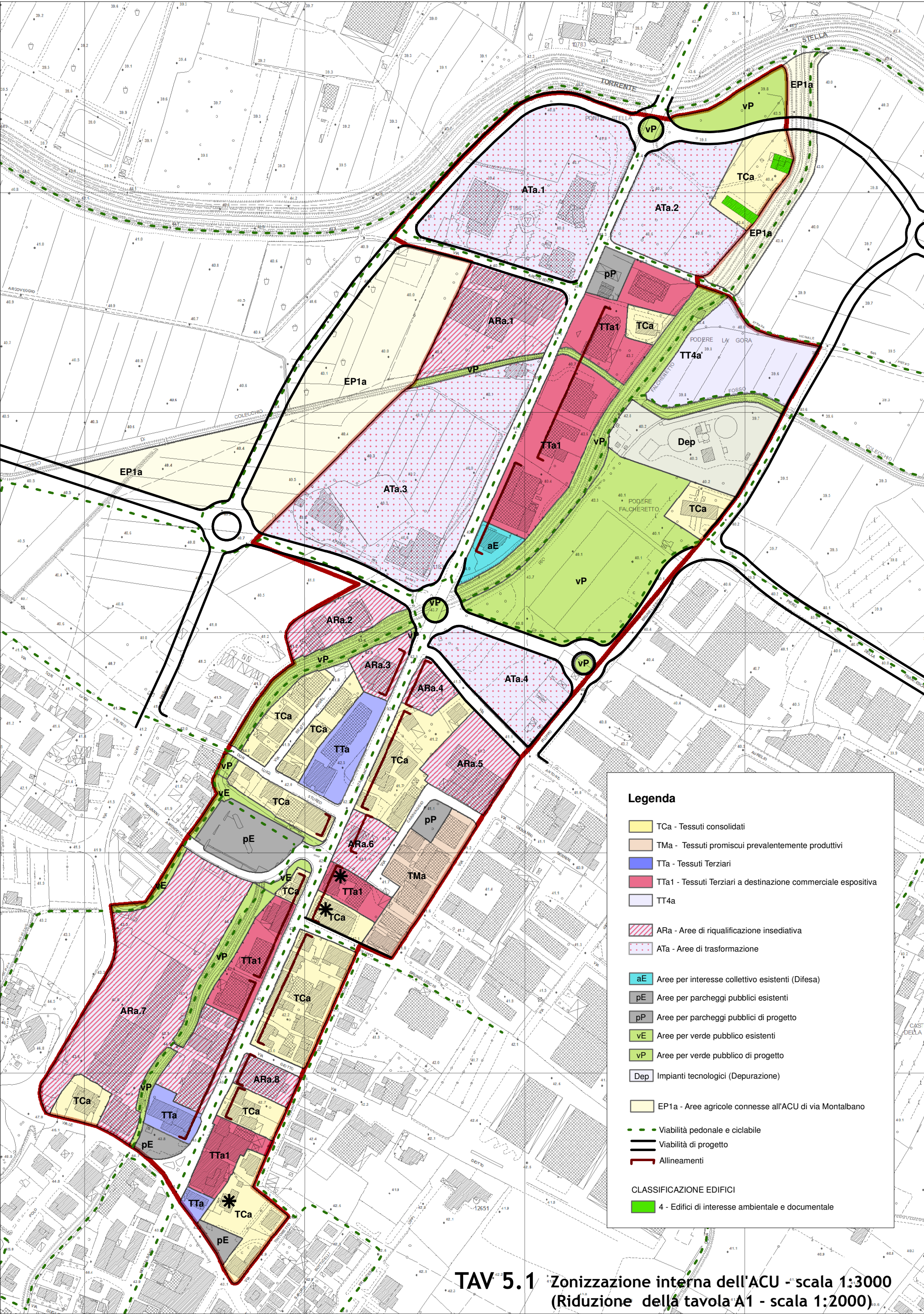
Per gli interventi che ricadono in questa classe occorre ottemperare a quanto indicato al punto 3.5 del Regolamento 53R con particolare riferimento alla Lettera “e”; alla luce dei dati raccolti e delle indagini eseguite sono infatti da escludere le condizioni indicate alle Lettere “a”÷”d”.

**Questa prescrizione verrà soddisfatta adempiendo al DM 14/1/08 e al Regolamento 36R in fase di progetto definitivo.**

## 5.Tavole del progetto urbanistico

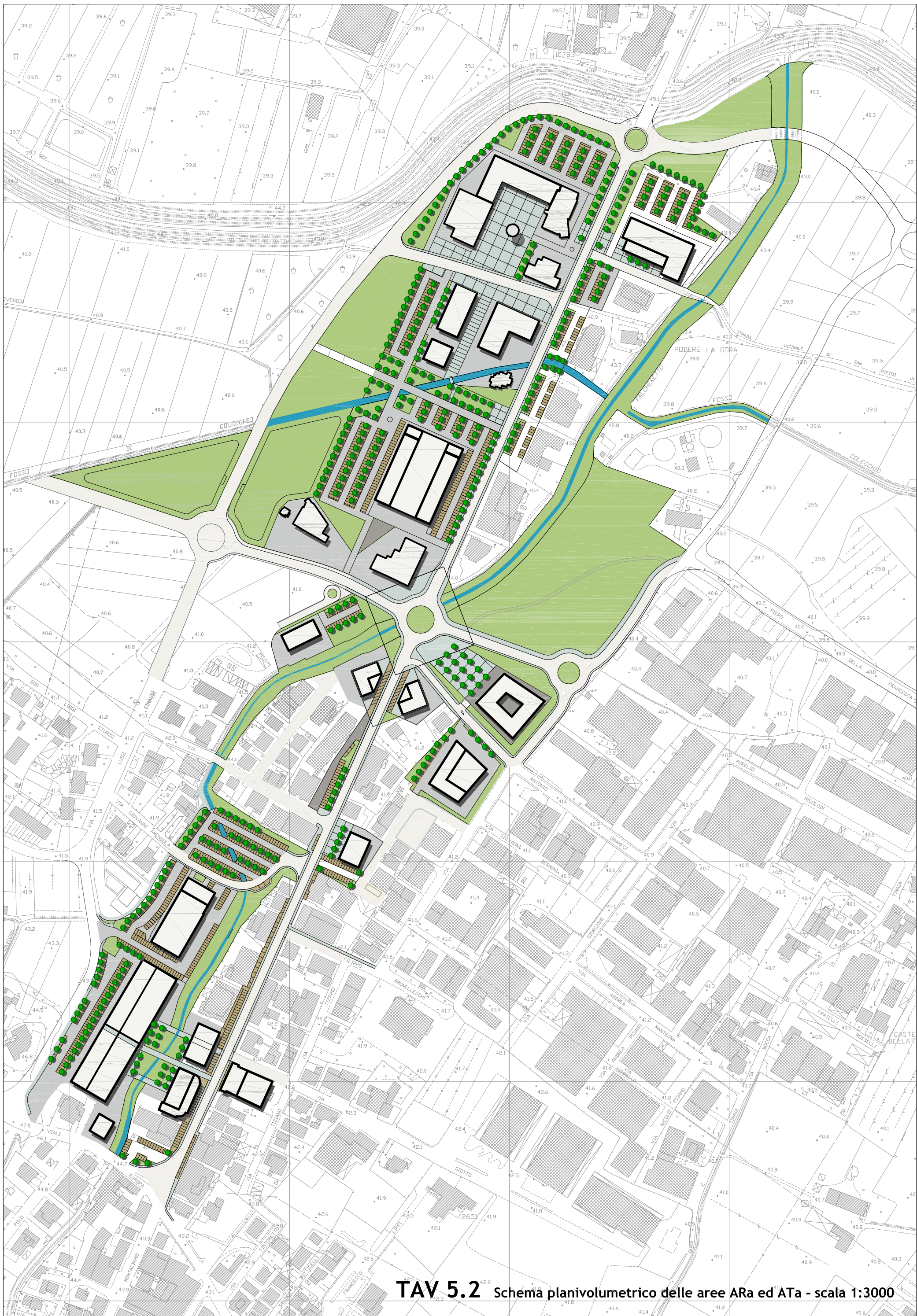
Tav. 5.1 Zonizzazione interna dell'ACU	scala 1:3000
Tav. 5.2 Schema planivolumetrico delle aree ARa ed ATa	scala 1:3000
Tav. 5.3 Schema planivolumetrico dell'ACU	scala 1:3000
Tav. 5.4 Progetti guida di via Montalbano e del f.Falcheretto	scala 1:3000
Tav. 5.5 Esemplificazione tridimensionale del progetto	
Tav. 5.6 Esemplificazione tridimensionale del progetto	





**TAV 5.1** Zonizzazione interna dell'ACU - scala 1:3000  
(Riduzione della tavola A1 - scala 1:2000)



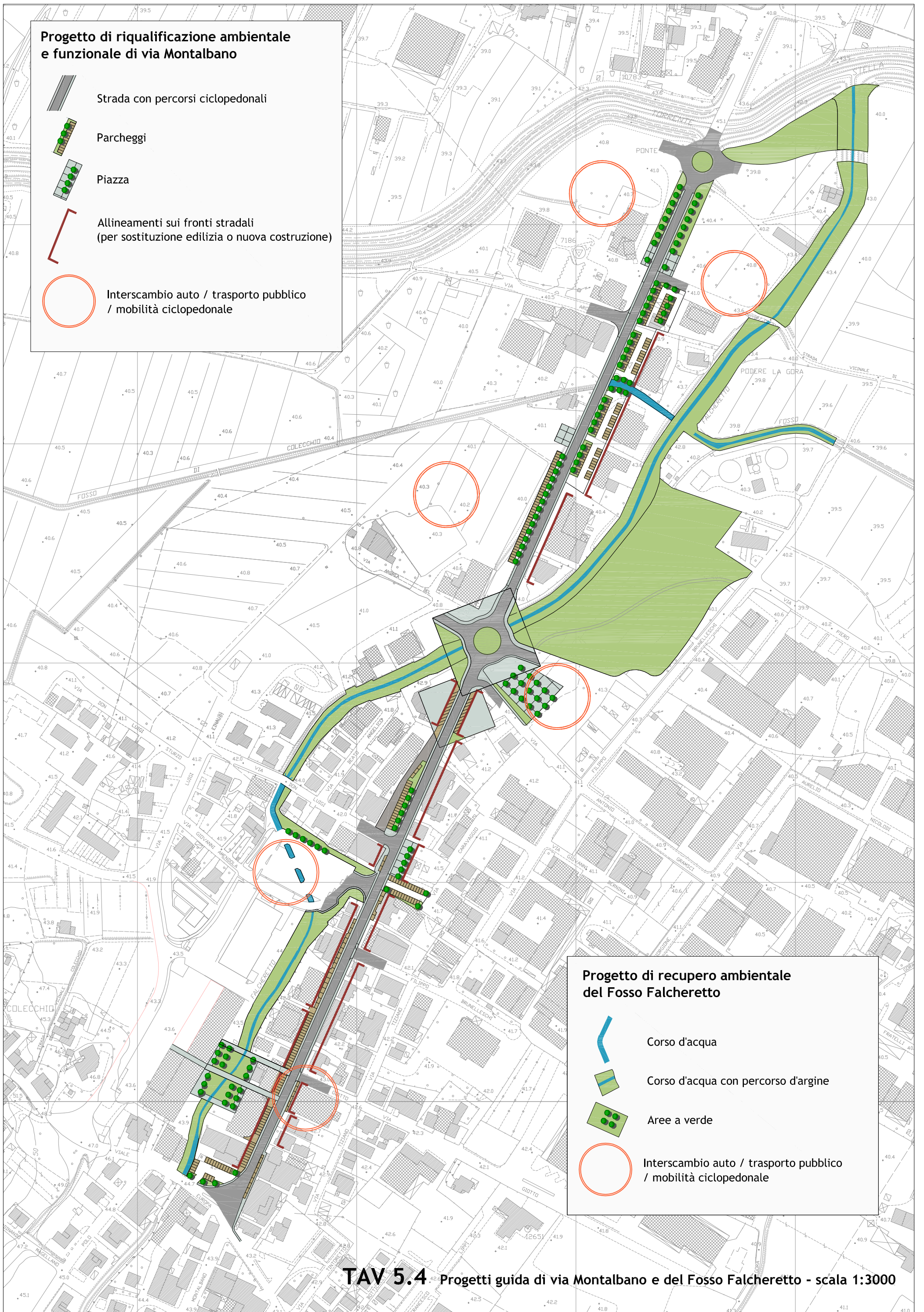


**TAV 5.2** Schema planivolumetrico delle aree ARa ed ATa - scala 1:3000













Vista n° 1



Vista n° 2

N.B.: la rappresentazione tridimensionale del progetto non ha valore prescrittivo ed è finalizzata a dare una visione di insieme degli schemi progettuali delle zone ARa ed ATa

**TAV 5.5** Esemplificazione tridimensionale del progetto





Vista n° 3



Vista n° 5



Vista n° 4



Vista n° 6

N.B.: la rappresentazione tridimensionale del progetto non ha valore prescrittivo ed è finalizzata a dare una visione di insieme degli schemi progettuali delle zone ARa ed ATa