

Oggetto:

Perizia di Stima Terreni Edificabili

Immobile:

Terreni siti nel comune di Colle di Val d'Elsa (SI) in Loc. il Poggino censiti al Catasto Terreni al Foglio 15 p.lle 732, 750, 753, 756, 882, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901

PERIZIA di STIMA

Lucignano, lì 27 gennaio 2017

*Il tecnico incaricato
Geom. Gianluca Palazzi*

PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Parri Enzo** curatore del fallimento "Colle Promozione S.p.A. in liquidazione - n° 35/2016 R.F.", previa Autorizzazione del **G.D. Marianna Serrao del Tribunale di Siena** del 09/08/2016, il sottoscritto **Geom. Gianluca Palazzi**, residente in via Senese 46, Lucignano (Arezzo), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della stima risultano intestati a "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 15 con le particelle:

- | | | | | | |
|-------|-----------------------------|----------|------|---------------------|---------------------------|
| • 732 | Qualità Seminativo | Classe 3 | Sup. | 1 m ² | R.D. 0,01 € - R.A. 0,01 € |
| • 750 | Qualità Relitto Ente Urbano | Classe - | Sup. | 85 m ² | R.D. 0,00 € - R.A. 0,00 € |
| • 753 | Qualità Relitto Ente Urbano | Classe - | Sup. | 30 m ² | R.D. 0,00 € - R.A. 0,00 € |
| • 756 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 80 m ² | R.D. 0,52 € - R.A. 0,31 € |
| • 895 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 1 | Sup. | 325 m ² | R.D. 2,10 € - R.A. 1,09 € |
| • 896 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 1 | Sup. | 55 m ² | R.D. 0,36 € - R.A. 0,18 € |
| • 897 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 3 | Sup. | 1280 m ² | R.D. 2,97 € - R.A. 2,97 € |
| • 898 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 3 | Sup. | 780 m ² | R.D. 1,81 € - R.A. 1,81 € |
| • 899 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 1482 m ² | R.D. 9,57 € - R.A. 5,74 € |
| • 900 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 756 m ² | R.D. 4,88 € - R.A. 2,93 € |
| • 901 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 552 m ² | R.D. 3,56 € - R.A. 2,14 € |

Risulta invece intestata a "ALE Costruzioni S.r.l. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 01225870524" l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 15 con la particella:

- | | | | | | |
|-------|--------------------|----------|------|--------------------|---------------------------|
| • 882 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 626 m ² | R.D. 4,04 € - R.A. 2,42 € |
|-------|--------------------|----------|------|--------------------|---------------------------|

Il tutto per una superficie totale complessiva di 6052 m².

SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili intestati a "Colle Promozione S.p.A." sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti di Compravendita:

- Atto a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 15/05/2002 Rep. 54.536 Racc. 14.567, registrato a Poggibonsi il 20/05/2002 al n° 486 serie 1V e trascritto a Siena il 17/05/2002 al R.P. n° 3426 e R.G. 5094.
- Atto a rogito Dott. Andrea Pacini Notaio in San Gimignano (SI) del 03/07/2002 Rep. 3.837 Racc. 1.440, registrato a Poggibonsi il 05/07/2002 al n° 670 serie 1V e trascritto a Siena il 05/07/2002 al R.P. n° 4504 e R.G. 6827.

La particella 882 risulta intestata in Catasto a "ALE Costruzioni S.r.l.", a seguito dell'Atto di Compravendita con patto di riservato dominio a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 30/12/2010 Rep. 64.202 Racc. 20.771, registrato a Poggibonsi il 03/01/2011 al n° 9 serie 1T e trascritto a Siena il 04/01/2011 al R.P. n° 51 e R.G. 86.

Per effetto del mancato pagamento di quanto dovuto a saldo da ALE Costruzioni S.r.l., il Tribunale di Siena, su richiesta del Curatore Fallimentare, ha autorizzato la risoluzione del contratto per inadempienza del compratore (Autorizzazione N.R.G. 35/2016 Fall.).

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

I terreni si trovano sul versante collinare esposto ad est tra via Speretolo in Loc. il Poggino (alla quota di 183 mt s.l.m.) e via Antonio Gramsci (alla quota di 138 mt s.l.m.).

La maggior parte dei terreni in oggetto è localizzata ad est, in una area boschiva adiacente ad un lotto recentemente edificato ma con le opere non ultimate; il cantiere risulta fermo per problemi economici-finanziari delle Ditte proprietarie e non risultano completate le opere di urbanizzazione.

Una piccola parte dei terreni in proprietà (p.lle 750 e 753) si trova nella parte bassa all'interno della vecchia area industriale.

La particella 732 è probabilmente rimasta in carico alla Colle Promozione S.p.A. per un mero errore commesso in occasione delle compravendite; trattasi di un'area della superficie complessiva di 1 m² adiacente alla strada che collega Colle bassa con Colle alta, in prossimità dell'accesso alla lottizzazione.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni in oggetto risultano inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa all'interno dell'area di trasformazione "AT SN2" (disciplinata dall'art. 126 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico), con la sola eccezione della particella 732 che ricade nel subsistema B1 - Zona Territoriale Omogenea E - Unità Territoriale Omogenea Elementare B.1.

Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree deve avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico ed il cui valore prescrittivo è stabilito dall'art. 2.

Nel caso specifico la scheda prevede i seguenti criteri generali di intervento:

"La zona in oggetto ha una estensione complessiva di circa 23000 mq, è delimitata ad Est dal vecchio tracciato ferroviario Colle-Poggibonsi e ad Ovest dalla pendice del Poggino. È un'area a destinazione prevalentemente artigianale in considerevole stato di degrado e priva di un reale schema insediativo. La strategia di intervento così come delineata nel piano particolareggiato redatto da A. J.Nouvel alla fine degli anni '90, consiste in un ridisegno

complessivo basato sulla conservazione di alcuni manufatti industriali dotati di una qualche rilevanza storico-architettonica capaci di testimoniare la sedimentazione storica, sulla creazione di un tessuto connettivo ordito parallelamente e ortogonalmente alla ferrovia e sottolineato da filari di essenze ad alto fusto, sulla realizzazione di fasce tematiche adagate all'orografia del terreno che prevedono una fascia a verde che contiene anche la pista ciclabile sul vecchio tracciato della linea ferroviaria, una fascia occupata da edifici polifunzionali di grandi dimensioni e una fascia di edifici lungo strada ad uso residenziale. Per la ferrovia è prevista una riconversione ludico-ricreativa."

I terreni di cui alle particelle 756, 882, 895, 896, 897, 898, 899, 900 e 901 sono inseriti nel sub-sistema/ambito "A1" in zona territoriale omogenea "C", unità territoriale omogenea elementare "A.1.11 - Ferriera", con destinazione d'uso "R" (residenziale), tipo di intervento "ne12b" (nuova edificazione), U.M.I. 4 che prevede i seguenti criteri generali di intervento:

"È un comparto piuttosto articolato caratterizzato dalla nuova strada di penetrazione che delimita ad Ovest buona parte dell'area di trasformazione e dal notevole dislivello esistente fra la parte a monte e quella a valle. Oltre alla strada è prevista la realizzazione di alcuni parcheggi a raso (nella parte bassa) e del tratto terminale delle strade di penetrazione provenienti dalle U.M.I. 1,2 e 3, culminanti con un sistema di rampe pedonali fino a raggiungere la nuova strada. La parte edificata è costituita da nove edifici residenziali posti lungo la strada, tranne uno situato più in basso sulla pendice della collina."

I terreni di cui alle particelle 750 e 753 sono inseriti nel sub-sistema/ambito "A1" in zona territoriale omogenea "F", unità territoriale omogenea elementare "A.1.11 - Ferriera", con destinazione d'uso "Sb" (servizi per l'istruzione di base), tipo di intervento "rq2" (riqualificazione), U.M.I. 1 che prevede i seguenti criteri generali di intervento:

Il lotto è caratterizzato da un importante edificio artigianale esistente con valore di testimonianza storica. La U.M.I. prevede il restauro e la riconversione a servizi scolastici e la realizzazione delle infrastrutture costituite dalla fascia a verde in corrispondenza del tracciato ferroviario, dai parcheggi lungo strada sui tre lati interni, da alcuni tratti di viabilità e da un filare di cipressi disposto sul margine settentrionale del comparto.

VALUTAZIONE

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione e della destinazione definita dalla pianificazione comunale:

Terreni subsistema B1 - Zona Territ. Omogenea E - Unità Territ. Omogenea Elementare B.1

Particella 732

Valore: $1 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/ m}^2 = 10,00 \text{ €}$

Terreni edificabili subsistema A1 - UMI 1 - destinazione Servizi e attrezzature di uso pubblico

Particelle 750,753

Valore: $115 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/ m}^2 = 6.900,00 \text{ €}$

Terreni edificabili subsistema A1 - UMI 4 - destinazione Residenziale

Particelle 756,882,895,896,897,898,899,900,901

Valore: $5936 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/ m}^2 = 712.320,00 \text{ €}$

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO

un valore commerciale complessivo pari a € 719.230,00 arrotondato per eccesso a € 720.000,00 (euro settecentoventimila)

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. visura catastale storica per particella;
2. estratto di mappa;
3. Nota Trascrizione Atto Pescatori del 15.05.2002;
4. Atto Compravendita Pescatori del 15.05.2002;
5. Nota Trascrizione Atto Pacini del 03.07.2002;
6. Atto Compravendita Pacini del 03.07.2002;
7. Nota Trascrizione Atto Pescatori del 30.12.2010;
8. Atto Compravendita Pescatori del 30.12.2010;
9. Richiesta del Curatore Fallimentare al G.D. del Tribunale di Siena per Autorizzazione risoluzione contratto vs ALE Costruzioni S.r.l.;
10. Autorizzazione del G.D. N.R.G. 35/2016 Fall.;
11. Sovrapposti Catasto-RU-Aereofotogrammetrico;
12. Estratto N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente;
13. Estratto Regolamento Urbanistico;
14. documentazione fotografica.

In fede.

Lucignano, li 27 gennaio 2017

*IL TECNICO INCARICATO
(Geom. Gianluca Palazzi)*



27-Nov-2016 12:15:33
Prot. n. T7874/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: COLLE DI VAL D ELSA
Foglio: 15



Sovrapposto R.U./Catasto



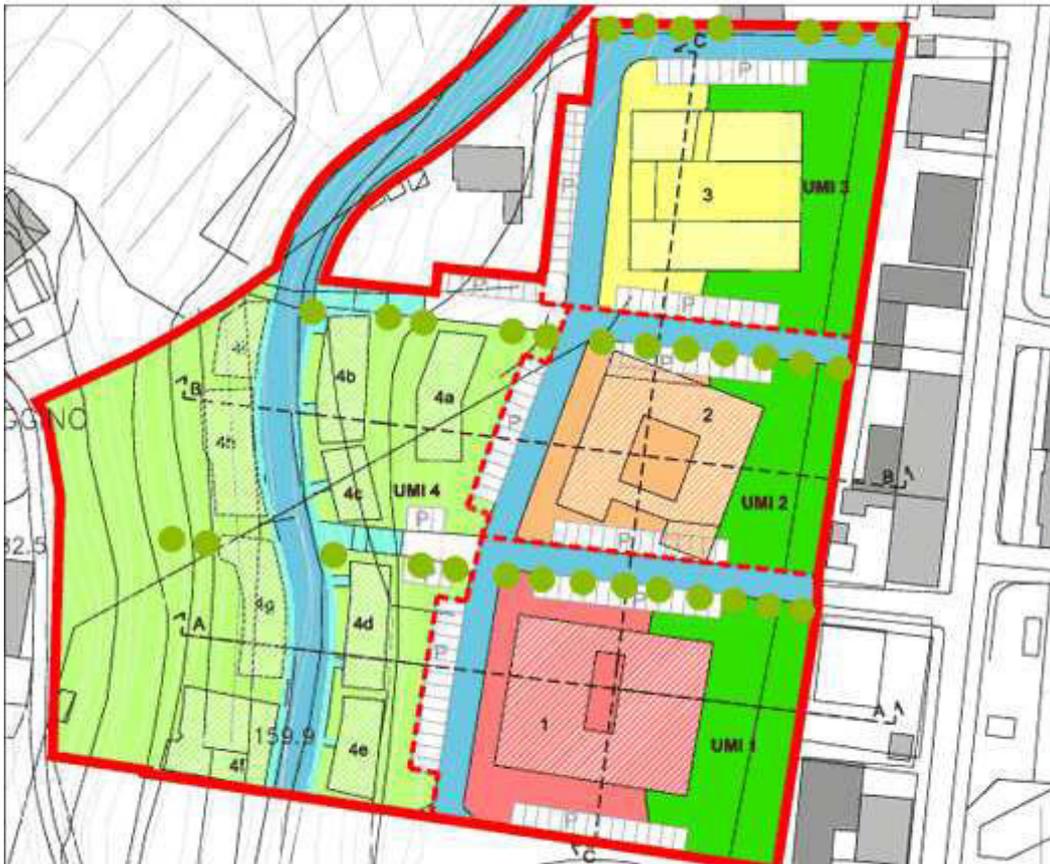
Sovrapposto Aereofotogrammetrico/Catasto



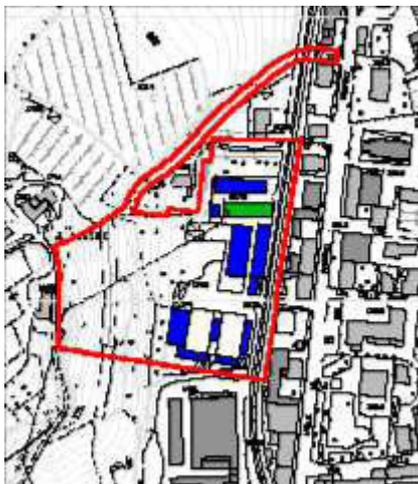
Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico

Variante 19 approvata con D.C.C. n. 33 del 22.04.16 (vigente)

Art. 126 La Fabbrichina (ATSN 2)

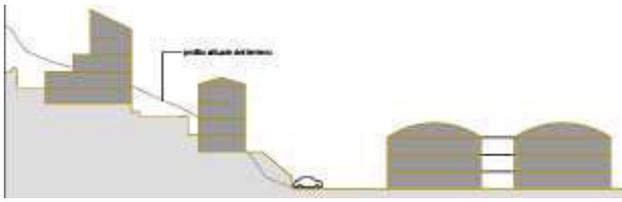


Planimetria scala

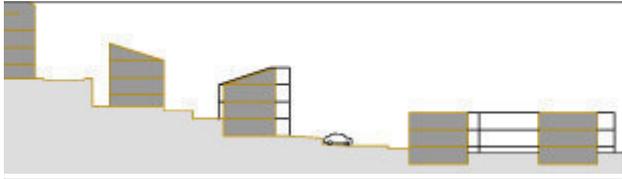


1:1000

Stato di fatto scala 1:4000



Sezione A-A scala 1:1000



Sezione B-B scala 1:1000



Sezione C-C scala 1:2000

- | | |
|---|---|
| limite dell'intervento | obbligo di demolizione |
| limite delle unità minime di intervento | possibilità di demolizione |
| parcheggio pubblico | area destinata all'edificazione dell'edificio 1 |
| formazioni vegetali lineari | area destinata all'edificazione dell'edificio 2 |
| verde pubblico | area destinata all'edificazione dell'edificio 3 |
| marciapiedi pubblici | area destinata all'edificazione dell'edificio 4 |
| viabilità pubblica | indicazione di massima del sedime dell'edificio |

Indicazioni da osservare per gli interventi

N°	H MAX. (N° PIANI)	RESIDENZIALE SN MAX-MQ	NON RESIDENZIALE SN MAX-MQ	PARK. PUB. O DI USO PUB. (N° P. A. MINIMO)	U.M.I.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
1	3		3400	42	1	Concessione Convenzionata
2	2		1200	41	2	Concessione Convenzionata
3	2	1200		39	3	Concessione Convenzionata
4a	2	400		15	4	Concessione Convenzionata
4b	4	750				
4c	4	430				
4d	4	750				
4e	4	430				
4f	3	450				
4g	3	930				
4h	3	930				
4i	3	450				

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

La zona in oggetto ha una estensione complessiva di circa 23000 mq, è delimitata ad Est dal vecchio tracciato ferroviario Colle-Poggibonsi e ad Ovest dalla pendice del Poggino.

È un'area a destinazione prevalentemente artigianale in considerevole stato di degrado e priva di un reale schema insediativo.

La strategia di intervento così come delineata nel piano particolareggiato redatto da A. J.Nouvel alla fine degli anni '90, consiste in un ridisegno complessivo basato sulla conservazione di alcuni manufatti industriali dotati di una qualche rilevanza storico-architettonica capaci di testimoniare la sedimentazione storica, sulla creazione di un tessuto connettivo ordito parallelamente e ortogonalmente alla ferrovia e sottolineato da filari di essenze ad alto fusto, sulla realizzazione di fasce tematiche adagiate all'orografia del terreno che prevedono una fascia a verde che contiene anche la pista ciclabile sul vecchio tracciato della linea ferroviaria, una fascia occupata da edifici polifunzionali di grandi dimensioni e una fascia di edifici lungo strada ad uso residenziale. Per la ferrovia è prevista una riconversione ludico-ricreativa.

U.M.I. 1	Il lotto è caratterizzato da un importante edificio artigianale esistente con valore di testimonianza storica. La U.M.I. prevede il restauro e la riconversione a servizi scolastici e la realizzazione delle infrastrutture costituite dalla fascia a verde in corrispondenza del tracciato ferroviario, dai parcheggi lungo strada sui tre lati interni, da alcuni tratti di viabilità e da un filare di cipressi disposto sul margine settentrionale del comparto.
U.M.I. 2	Il comparto è occupato in buona parte da manufatti artigianali di nessun pregio architettonico; si prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva riedificazione di un edificio a due piani con corte interna destinato a servizi. Saranno inoltre realizzati parcheggi a raso su tre dei quattro lati del comparto e creata una quinta di cipressi sul lato Nord come nella U.M.I. 1.

U.M.I. 3	Gli interventi previsti in questo comparto ricalcano in gran parte quanto già detto relativamente all'U.M.I. 2. L'unica differenza di rilievo, oltre alla diversa postura del fabbricato, è costituita dalla progressiva rarefazione dell'edificato a partire dall'U.M.I. 1 e dalla destinazione d'uso, che in questo caso sarà esclusivamente residenziale.
U.M.I. 4	È un comparto piuttosto articolato caratterizzato dalla nuova strada di penetrazione che delimita ad Ovest buona parte dell'area di trasformazione e dal notevole dislivello esistente fra la parte a monte e quella a valle. Oltre alla strada è prevista la realizzazione di alcuni parcheggi a raso (nella parte bassa) e del tratto terminale delle strade di penetrazione provenienti dalle U.M.I. 1,2 e 3, culminanti con un sistema di rampe pedonali fino a raggiungere la nuova strada. La parte edificata è costituita da nove edifici residenziali posti lungo la strada, tranne uno situato più in basso sulla pendice della collina.

Sistema Informativo Territoriale del Comune di Colle di Val d'Elsa

Via Francesco Campana 18

53034 Colle di Val d'Elsa (SI)

Tel. 0577912111 - Fax 0577912270

P.IVA 00134520527

PEC comune.collevaldelsa@postecert.it

© 2016  (progetti gis)

helpdesk@ldpgis.it

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

ID dell'area: 362

Superficie: 1814.23 mq

Normativa vigente sull'area

subsistema/ambito	A1
destinazione d'uso	Sb
zona territoriale omogenea	F
tipo di intervento	rq2
aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse	AT SN2
unita' territoriale omogenea elementare	A.1.11 - Ferriera

subsistema/ambito

- [Art. 6 Sistema e subsistema](#)
- [Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti](#)
- [Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale](#)

A1

- [Art. 69 Sistema delle aree urbane](#)
- [Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali](#)

destinazione d'uso

- [Art. 59 Disposizioni generali](#)
- [Art. 60 Destinazioni d'uso principali](#)

Sb

- [Art. 23 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico](#)
- [Art. 66 I servizi e le attrezzature di uso pubblico](#)

zona territoriale omogenea

- [Art. 22 Zone omogenee](#)

F**tipo di intervento**

- [Art. 103 Interventi consentiti e vietati](#)
- [Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente \(L.R. 14 ottobre 1999 n.52\)](#)

rq2

- [Art. 109 Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione](#)

aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse

- [Art. 21 Disposizioni generali](#)

AT SN2

- [Art. 123 Aree di trasformazione](#)
- [Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT](#)
- [Art. 126 La Fabbrichina \(ATSN 2\)](#)

unita' territoriale omogenea elementare

Art. 6 Sistema e subsistema

1. Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.
2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in subsistemi.
3. I subsistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.

Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti

Art. 21 Disposizioni generali

1. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e disciplinati nella Parte 2^a - Livello specifico delle presenti norme si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalle "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie" L.R. 14 ottobre 1999, n.52 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree dovrà avvenire con intervento convenzionato per le aree individuate con la sigla ATCC o previa redazione dello strumento urbanistico attuativo per quelle individuate con la sigla ATPA.
3. L'attuazione delle aree individuate con la sigla ATSN dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle presenti norme ed il cui valore prescrittivo è stabilito dal precedente art. 2.
4. Per l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al precedente comma 3, nonché per le aree identificate con la sigla ATPA, potranno essere ammesse anche variazioni, più o meno parziali, alle indicazioni contenute nelle singole schede e più in generale nel RUC; in tali casi dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale una "proposta di variazione" alla scheda norma, redatta in conformità allo schema grafico e testuale della stessa, che esponga chiaramente le motivazioni in base alle quali si richiedono le variazioni e che dimostri il rispetto dei parametri indicati dalla scheda norma originaria riferiti all'altezza degli edifici, alle quantità edificabili ed alle quantità minime di standard previste e di non comportare una riduzione della qualità urbanistica della proposta originaria.
5. Nel caso in cui l'Amministrazione valuti la "proposta di variazione" rispondente ai criteri indicati al precedente comma 4 e ne disponga pertanto l'approvazione, la modalità di attuazione avverrà in tal caso solo ed esclusivamente attraverso Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità ai parametri urbanistici ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dalla "proposta di variazione" approvata.
6. Le variazioni alle schede norma o alle indicazioni cartografiche contenute nelle tavole del RU per le aree ATPA che seguono la procedura descritta ai precedenti comma 4 e 5, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico.
7. Per le aree AT elencate nell'art. 124 del Titolo X "Aree di trasformazione urbanistica" delle presenti norme, valgono le prescrizioni in esso riportate.
8. Nelle aree di pertinenza delle case rurali e delle case sparse, gli interventi in esse previsti si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, secondo quanto indicato per ciascuna scheda normativa di cui all'art. 116.
9. Quando nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse la modalità di attuazione indicata risulta l'intervento diretto sottoposto ad autorizzazione, è esclusa la possibilità di subordinare gli interventi previsti alla denuncia di inizio della attività, in applicazione dei disposti dell'art. 4 comma 5 lettera f) della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando la modalità di attuazione prevista è l'intervento diretto con attestazione di conformità, questi potranno essere subordinati alla denuncia di inizio della attività, esclusi i casi previsti dal comma 5 dell'art.4 della suddetta Legge Regionale ed esclusi tutti gli interventi di

trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 dell'art.3 della suddetta Legge Regionale, che sono comunque sottoposti a concessione edilizia.

10. Quando nelle stesse schede normative di cui al comma precedente, la modalità di attuazione indicata risulta il Piano di Recupero, sono consentiti, fino alla approvazione dello stesso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e, ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di restauro, gli interventi di manutenzione straordinaria; in sostituzione del Piano di Recupero potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia anche sulla base di un progetto definitivo, purché esso sia relativo all'intera area sottoposta a piano attuativo e comprenda il progetto dettagliato anche di tutti gli spazi aperti.

11. Nelle zone del territorio non comprese nelle aree di cui ai precedenti comma 2, 3, 6, 7 e 8, gli interventi previsti si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 14 ottobre 1999 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 23 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, se ne è garantito l'uso pubblico, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- Sa: servizi amministrativi
- Sb: servizi per l'istruzione di base;
- Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi ;
- Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- Sr: servizi religiosi;
- St: servizi tecnici;
- Vg: giardini;
- Vp: parchi;
- Pz: piazze;
- Ps: campi sportivi scoperti;
- Ss: servizi sportivi coperti;
- Mp: parcheggi coperti;
- Ms: parcheggi scoperti

2. Le aree individuate nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento" con specifica sigla, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile.

3. Nelle predette aree i parametri urbanistici da adottare per la realizzazione di eventuali nuove volumetrie saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale in sede di progettazione preliminare, in riferimento alle singole esigenze del servizio stesso.

4. Nelle aree di proprietà comunale possono essere realizzati parcheggi interrati così come previsto dall'art.9 comma 4° della Legge n.122/89.

5. All'interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, campi all'aperto, spogliatoi, servizi igienici ecc., previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.

6. All'interno dei servizi sportivi coperti, così come definiti al successivo art. 66, sono consentite anche attività commerciali (Tc) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della Sn complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

Art. 59 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso, riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti subsistemi, così come risultano indicati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e secondo le indicazioni normative riportate al successivo Titolo VI.

2. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi non si applicano le disposizioni del relativo subsistema di cui al precedente comma 1.

Art. 60 Destinazioni d'uso principali

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:

- la residenza;
- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali;
- le attività turistico ricettive;
- le attività direzionali;
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
- le attività agricole;
- le infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Art. 66 I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico sono indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" attraverso le seguenti sigle:

- **Sa**: servizi amministrativi riferiti a: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;
- **St**: servizi tecnici riferiti a: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici, fatta eccezione per gli impianti per la telefonia cellulare (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva, fonti, lavatoi, mattatoi;
- **Stc**: servizi tecnici riferiti a aree per localizzazione impianti telefonia cellulare mobile (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva. L'installazione di tali manufatti dovrà tendere ad abbassarne il più possibile l'impatto paesaggistico, in particolare quindi dovranno essere utilizzati accorgimenti che permettano di ridurre il più possibile l'impatto visivo dei manufatti e collocarsi in modo armonico con la morfologia dei luoghi; qualora sul sito sia già presente un impianto sarà fatto obbligo per le successive installazioni di accorpare al massimo i manufatti.
Per l'area Stc Loc. Poggiola si prescrive di installare manufatti non più alti di 10 ml. misurati dal piede dell'edificio della Torre dell'Acqua, nonché di ricorrere a colori e forme che si inseriscano nel paesaggio con il minore impatto possibile;
- **Std**: dighe;
- **Sc**: servizi cimiteriali;
- **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti a: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Si**: servizi per l'istruzione superiore;
- **Su**: servizi universitari;
- **Sr**: servizi religiosi riferiti a: chiese, seminari, conventi;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh**: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **Ps**: campi sportivi scoperti;
- **Pg**: campi da Golf;
- **Vg**: giardini, riferiti ad impianti prevalentemente disegnati con riferimento al contesto per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione;
- **Vp**: parchi;
- **Pz**: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali;
- **Vo**: orti urbani;

- **Mp**: parcheggi coperti;
- **Ms**: parcheggi scoperti;
- **Mc**: impianti di distribuzione carburanti;
- **Mt**: infrastrutture per il trasporto con sistemi innovativi;
- **Mv**: aviosuperfici.

Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

1. Per ciascun subsistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.
2. Gli usi caratterizzanti il subsistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali così come definite dal precedente art. 60 ed alle relative loro articolazioni.
3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli subsistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
4. Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Art. 69 Sistema delle aree urbane

1. Il sistema delle aree urbane comprende una vasta porzione di territorio comunale costituita da aree di varia natura e qualità che nel loro insieme configurano il luogo per eccellenza dell'abitare, nell'accezione più realistica e contemporanea del termine; il sistema individua pertanto non solo la città propriamente detta ma tutte le aree a vario titolo urbanizzate ivi compresi gli insediamenti artigianali e le frazioni principali.
2. Il sistema delle aree urbane risulta suddiviso in tre subsistemi:
 - Subsistema A1: aree residenziali
 - Subsistema A2: aree produttive
 - Subsistema A3: frazioni

Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali

1. Sono le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, luogo per eccellenza della vita associata.
2. Sono usi caratterizzanti il subsistema:
 - - la residenza.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
 - b. attività turistico ricettive, limitatamente alle seguenti UTOE:
 - A.1.3 Borgo e Castello, limitatamente all'Ex Ospedale San Lorenzo;
 - A.1.7 Fabbrichina - Scalo merci;
 - A.1.14 La Badia (o Abbadia).
 - c. attività direzionali;
 - d. servizi ed attrezzature di uso pubblico ad esclusione delle seguenti articolazioni:
 - d.1 servizi cimiteriali;
 - e. attività di servizio alla persona compatibili con la residenza (falegname, calzolaio, barbiere, restauratore, parrucchiere, ...)
4. Negli edifici prospicienti Piazza Arnolfo sono ammessi destinazioni commerciali e direzionali limitatamente ai soli piani terra ed ammezzato.

Art. 103 Interventi consentiti e vietati

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti.
2. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", è indicata la categoria d'intervento e la sua eventuale articolazione, attraverso una sigla che rimanda alle disposizioni di cui al successivo Capo II "Modalità d'intervento".

3. Gli interventi consentiti nelle diverse aree fanno riferimento alle definizioni generali degli interventi di cui agli artt.3 e 4 della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e riportati all'art.106 delle presenti norme, salvo limitazioni e/o precisazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici, eventualmente riportate nel successivo Capo II - Modalità d'intervento.
4. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti a specifico intervento di restauro.
7. I diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici (opere interne ed opere esterne), sia agli spazi aperti; essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.
8. Negli interventi sugli edifici esistenti in muratura (ivi compresi gli ampliamenti di Sn) è sempre vietato:
- - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari;
 - - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
 - - l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.
9. Per gli edifici ricadenti in aree da sottoporre ad interventi di conservazione e di restauro, al solo scopo di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto o l'eventuale recupero delle stesse nel rispetto delle caratteristiche, in riferimento ai disposti dell'art.5 della L.R. 21 maggio 1980 n.59, sono ammesse le seguenti deroghe: altezza media interna = 2.40 mt
rapporto tra superficie illuminante e superficie netta di pavimento = 1/14
10. Per tutti gli interventi dove è consentito il frazionamento o la realizzazione delle unità immobiliari, queste non potranno comunque avere una superficie netta inferiore a mq. 42, salvo diversa e specifica indicazione contenuta nelle presenti norme.
11. Negli interventi sugli spazi aperti è sempre vietato:
- - l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone né consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto;
 - - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.
12. In tutte le definizioni relative alle modalità di intervento contenute nelle presenti norme valgono le definizioni riportate nel glossario di cui al successivo art.104.

Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (L.R. 14 ottobre 1999 n.52)

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ossia quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la sua destinazione.
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono:
- c.1) il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - c.2) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - c.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - c.4) gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:
- d.1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 - d.2) la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - d.3) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - d.4) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - d.5) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, con altezza massima di 260 cm.
 - d.6) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- h) gli interventi di ricomposizione volumetrica, ossia quelli che comportano la parziale o totale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione sullo stesso suolo, con il mantenimento del volume e del numero dei piani preesistente, anche con la modifica del rapporto preesistente tra superficie netta e superficie accessoria; viene consentita la traslazione dell'edificio solo se essenziale al rispetto delle norme sulle distanze dagli edifici.

Art. 109 Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione

1. Sono edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria un'operazione generale di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico, tipologico e materico.

In tali aree si applicano le seguenti prescrizioni.

Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie Utile inferiore a 60 mq.; potranno essere concesse deroghe a tale limite, in sede di valutazione del progetto, quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate; in quest'ultimo caso la deroga è concessa relativamente ad una sola unità immobiliare; condizione comunque indispensabile alla concessione di tale deroga e che in tale caso l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie utile inferiore a 42 mq;

2. In tali aree da sottoporre a riqualificazione sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

3. **rq1** - interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente agli interventi del tipo d1 e d2, così come definiti al precedente art. 106 e con le seguenti precisazioni:

- a) Gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti.
- b) Gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici non dovranno alterare i volumi esistenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.
- c) Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili non dovranno comportare aggiunte ai volumi esistenti;
- d) In tutti gli altri casi, gli interventi non potranno comunque determinare aumenti di volume e di superficie netta;
- e) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi.

4. **rq2** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le seguenti precisazioni:

- a) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi;
- b) La realizzazione di pensiline è consentita nella misura massima del 5% della Superficie coperta dell'immobile sul quale vengono apposte;
- c) i nuovi volumi ricostruiti nell'ambito delle operazioni definite al punto d4) del precedente art. 106, si intendono anch'essi quali volumi secondari, per tali interventi non è richiesto il rispetto delle distanze minime dai confini e dai limiti di zona.
- d) il rialzamento del sottotetto così come previsto al punto d.6 del precedente art. 106 è ammesso solo nei casi in cui l'altezza minima originaria del locale da rendere abitabile sia pari ad almeno cm. 170.
- e) è consentita la realizzazione e/o ampliamento di un livello interrato di altezza interna massima pari a 250 cm., se posto all'interno della proiezione del perimetro dell'edificio stesso e con solo accesso interno; nel rispetto di quanto previsto all'art. 34 comma 10 del Capo II del presente Regolamento.
- f) sono ammessi interventi che prevedano un aumento della superficie netta di pavimento ma che non alterino i volumi esistenti;
- g) nei fabbricati a destinazione produttiva, così come definiti al precedente art.62, è ammesso "una tantum" l'incremento della superficie netta di pavimento fino ad un massimo del 10% di quella esistente e senza alterare i volumi esistenti per quelli classificati rq2a e fino ad un massimo del 20% per quelli classificati rq2b;

5. **rq3** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, "una tantum", che non comportino un aumento del numero delle unità immobiliari e della superficie netta o accessoria superiore al 10% di quella esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.; nel caso di attività industriali e artigianali o ad esse assimilate, così come definite al precedente art.62, la stessa percentuale sarà riferita alla superficie coperta;

6. **rq4** - interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica, così come definiti al precedente art. 106, e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico che non comportino un aumento della superficie netta o accessoria superiore al 20% di quella esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.; nel caso di attività industriali e artigianali o ad esse assimilate, così come definite al precedente art. 62 la percentuale di cui sopra viene ridotta al 10% e sarà riferita alla superficie coperta;

7. **rq5** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del vigente Regolamento urbanistico, da attuarsi entro il limite massimo del 20% della Sn; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.

8. **rq6** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, limitatamente alla realizzazione di parcheggi coperti fuori terra, da attuarsi entro il limite massimo del 20% della Sn; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.

9. **rq7** - interventi di recupero e sistemazione ambientale da realizzare mediante rimozione del materiale terroso accumulato sull'area utilizzata come discarica durante l'attività di escavazione e ricostituzione del paesaggio naturale preesistente.

9bis. **rq8** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106, e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di rialzamento della copertura fino ad massimo di 150 cm

Art. 123 Aree di trasformazione

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla **AT** sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire in modo unitario o coordinato, secondo le indicazioni riferite all'intera area di intervento e riportate al successivo art. 124.

2. I singoli interventi previsti all'interno di tali aree possono riguardare:

- a. interventi sul patrimonio edilizio esistente, come disciplinati al Titolo VIII;
- b. interventi di nuova edificazione, come disciplinati al Titolo IX;
- c. interventi relativi al trattamento del suolo, come disciplinati al Titolo VII.

3. Le quantità indicate al successivo art. 124 e riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, sono da considerare quantità minime inderogabili da osservare per l'attuazione dei relativi interventi, in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

4. Le opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree AT non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale, così come quella relativa agli interventi sul suolo, è a totale carico dei privati proponenti i quali, secondo le disposizioni dell'art. 26 comma 5 della L.R. 52/99, possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite.

Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto dal comma 2 dell'art. 21; per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'attuazione anche mediante i comparti edificatori previsti dall'art. 23 della Legge Urbanistica.

1 bis. Preliminarmente all'approvazione definitiva dei Piani attuativi ovvero alla stipula della convenzione nel caso di ATCC si dovrà procedere all'acquisizione del parere del Servizio Idrico Integrato in merito alla disponibilità di risorse idriche e depurative.

2. La verifica degli standards è obbligatoria per ogni area soggetta a Piano Attuativo; laddove in sede di indagine si constati un esubero delle aree a standard, ovvero le stesse non risultino reperibili all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, il responsabile del servizio, previo parere della Commissione Urbanistica, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi e quindi procedere alla monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, ovvero, dichiarare che gli standard debbano essere reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

3. Le aree AT sotto riportate sono inoltre assoggettate alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- **ATPA1**: la superficie media minima per appartamento dovrà essere di mq 80; è fatto obbligo di prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto lungo i margini della zona a verde pubblico.

- **ATPA2:** dovrà essere prevista una superficie minima da destinare a verde pubblico pari a mq. 16.189 ed un minimo di 419 posti auto pubblici; in sede di redazione del P.P. dovrà essere prevista una fascia inedificata della larghezza di 50 ml. lungo il margine del parco dell'Elsa.

- **ATPA3:** l'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pubblico di adeguate dimensioni per la comunicazione tra la Piazza Arnolfo e la nuova viabilità sulla vecchia linea ferroviaria nonché l'accesso al parcheggio interrato esistente.

- **ATPA4:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato le previsioni relative alla viabilità interna ed alla individuazione delle aree a parcheggio, fermo restando la quantità di quest'ultime, potrà essere modificata qualora la tipologia e dimensione delle attività da insediare necessitino di spazi diversi da quelli previsti dal Regolamento Urbanistico.

- **ATPA -A:** ai sensi dell'art.1, commi 258 e 259 della legge Finanziaria 2008, in sede di redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui al D.M. 1444/68, al Comune dovrà essere ceduta gratuitamente da parte dei proprietari (singoli o in forma consortile) un'area corrispondente al 20% della Superficie fondiaria prevista dal R.U., da destinare ad edilizia residenziale sociale.

Il Piano Attuativo relativo all'ATPA-A in località Borgatello dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.

Le aree di nuova edificazione limitrofe ai canali dei fossi presenti saranno sistemate in modo da rispettarne il regolare deflusso:

- La regimazione delle acque di scorrimento superficiale dovrà essere valutata e sistemata in modo da non produrre rischio o danno agli interventi in progetto e a quelli posti a monte o a valle dell'area.

- Eventuali attraversamenti o tombamenti dovranno essere dimensionati secondo i modelli e criteri idrologico-idraulici previsti dalla normativa vigente.

- **ATPA -B:** il Piano Attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.

- **ATPA -C:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti legati alla qualità architettonica ed alla sostenibilità ed efficienza energetica del costruito; il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un primo stralcio della pista ciclabile di collegamento tra Borgo Nuovo e le Grazie.

- **ATCC-1:** è fatto obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio esistente attualmente destinato a silos e la conservazione e restauro della relativa scala di accesso; gli altri volumi potranno essere demoliti e ricostruiti entro il limite di edificazione indicato nelle tavole di progetto.

3bis. In assenza di intervento unitario nelle zone AT sono ammessi interventi di tipo rq1, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

- **ATCC-2:** in contemporanea alla realizzazione dell'intervento di completamento residenziale dovrà essere realizzata la sistemazione dell'area a parcheggio/manovra bus posta sul fronte stradale e la sistemazione del sagrato prospiciente la chiesa. È fatto obbligo inoltre, di mantenere il fronte ovest e sud libero da manufatti e recinzioni nella parte del lotto esterna al limite di edificazione individuato nella cartografia.

- **ATCC-3:** sono ammesse abitazioni rurali se necessarie alla conduzione del fondo agricolo a condizione che ciò avvenga a seguito di PMAA finalizzato anche ad una riqualificazione ambientale che preveda la demolizione dei manufatti posti sul margine stradale e la contemporanea cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno necessario per l'allargamento della sede stradale medesima.

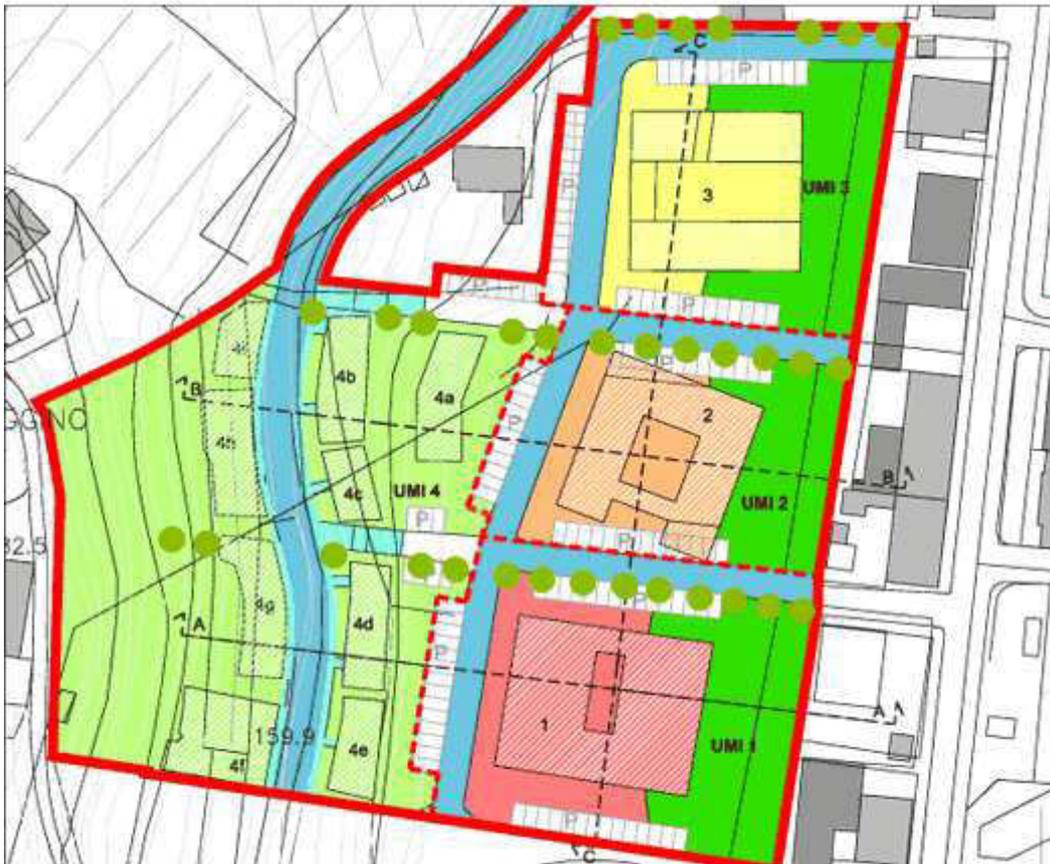
- **ATCC-4:** a seguito della completa e contestuale demolizione del manufatto "ex porcilaia" (posto sul margine della gora), sarà possibile attuare un intervento di ricostruzione in adiacenza agli edifici esistenti, per una volumetria equivalente a quella demolita,.

- **ATCC-5:** previa verifica dei requisiti di non ruralità, a fronte della contestuale demolizione dei volumi definiti con la sigla tr, è ammessa la costruzione di 300,00 mq di Sn disposta su due piani per la realizzazione di massimo due unità immobiliari residenziali.

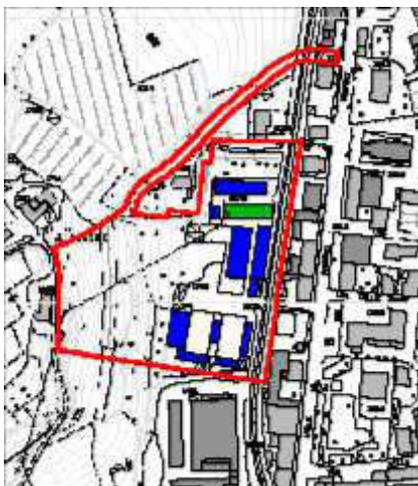
- **ATCC-6:** in considerazione di quanto stabilito dal Piano Strutturale negli indirizzi e parametri di gestione per l'UTOE A.2.2 Catarelli, nell'area è possibile solo l'ampliamento dell'attività esistente di fabbricazione di vetro e cristallo o attività ad essa correlate nei limiti indispensabili al mantenimento e potenziamento dell'azienda.

3ter. Nelle more dell'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno delle aree individuate con la sigla AT sono ammessi interventi di tipo rq1, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso

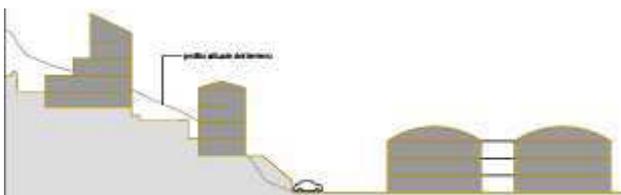
Art. 126 La Fabbrichina (ATSN 2)



Planimetria scala 1:1000



Stato di fatto scala 1:4000



Sezione A-A scala 1:1000



Sezione B-B scala 1:1000



Sezione C-C scala 1:2000

	limite dell'intervento		obbligo di demolizione
	limite delle unità minime di intervento		possibilità di demolizione
	parcheggio pubblico		area destinata all'edificazione dell'edificio 1
	formazioni vegetali lineari		area destinata all'edificazione dell'edificio 2
	verde pubblico		area destinata all'edificazione dell'edificio 3
	marciapiedi pubblici		area destinata all'edificazione dell'edificio 4
	viabilità pubblica		indicazione di massima del sedime dell'edificio

Indicazioni da osservare per gli interventi

N°	H max. (n° piani)	Residenziale Sn max-mq	Non residenziale Sn max-mq	Park. Pub. o di uso Pub. (n° p. a. minimo)	U.M.I.	Modalità di attuazione
1	3		3400	42	1	Concessione Convenzionata
2	2		1200	41	2	Concessione Convenzionata
3	2	1200		39	3	Concessione Convenzionata
4a	2	400		15	4	Concessione Convenzionata
4b	4	750				
4c	4	430				
4d	4	750				
4e	4	430				
4f	3	450				
4g	3	930				
4h	3	930				
4i	3	450				

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

La zona in oggetto ha una estensione complessiva di circa 23000 mq, è delimitata ad Est dal vecchio tracciato ferroviario Colle-Poggibonsi e ad Ovest dalla pendice del Poggino.

È un'area a destinazione prevalentemente artigianale in considerevole stato di degrado e priva di un reale schema insediativo.

La strategia di intervento così come delineata nel piano particolareggiato redatto da A. J.Nouvel alla fine degli anni '90, consiste in un ridisegno complessivo basato sulla conservazione di alcuni manufatti industriali dotati di una qualche rilevanza storico-architettonica capaci di testimoniare la sedimentazione storica, sulla creazione di un tessuto connettivo ordito parallelamente e ortogonalmente alla ferrovia e sottolineato da filari di essenze ad alto fusto, sulla realizzazione di fasce tematiche adagiate all'orografia del terreno che prevedono una fascia a verde che contiene anche la pista ciclabile sul vecchio tracciato della linea ferroviaria, una fascia occupata da edifici polifunzionali di grandi dimensioni e una fascia di edifici lungo strada ad uso residenziale. Per la ferrovia è prevista una riconversione ludico-ricreativa.

U.M.I. 1	Il lotto è caratterizzato da un importante edificio artigianale esistente con valore di testimonianza storica. La U.M.I. prevede il restauro e la riconversione a servizi scolastici e la realizzazione delle infrastrutture costituite dalla fascia a verde in corrispondenza del tracciato ferroviario, dai parcheggi lungo strada sui tre lati interni, da alcuni tratti di viabilità e da un filare di cipressi disposto sul margine settentrionale del comparto.
U.M.I. 2	Il comparto è occupato in buona parte da manufatti artigianali di nessun pregio architettonico; si prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva riedificazione di un edificio a due piani con corte interna destinato a servizi. Saranno inoltre realizzati parcheggi a raso su tre dei quattro lati del comparto e creata una quinta di cipressi sul lato Nord come nella U.M.I. 1.

U.M.I. 3	Gli interventi previsti in questo comparto ricalcano in gran parte quanto già detto relativamente all'U.M.I. 2. L'unica differenza di rilievo, oltre alla diversa postura del fabbricato, è costituita dalla progressiva rarefazione dell'edificato a partire dall'U.M.I. 1 e dalla destinazione d'uso, che in questo caso sarà esclusivamente residenziale.
U.M.I. 4	È un comparto piuttosto articolato caratterizzato dalla nuova strada di penetrazione che delimita ad Ovest buona parte dell'area di trasformazione e dal notevole dislivello esistente fra la parte a monte e quella a valle. Oltre alla strada è prevista la realizzazione di alcuni parcheggi a raso (nella parte bassa) e del tratto terminale delle strade di penetrazione provenienti dalle U.M.I. 1,2 e 3, culminanti con un sistema di rampe pedonali fino a raggiungere la nuova strada. La parte edificata è costituita da nove edifici residenziali posti lungo la strada, tranne uno situato più in basso sulla pendice della collina.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

ID dell'area: 300

Superficie: 3627.78 mq

Normativa vigente sull'area

subsistema/ambito	A1
destinazione d'uso	R
zona territoriale omogenea	C
tipo di intervento	ne12b
aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse	AT SN2
unita' territoriale omogenea elementare	A.1.11 - Ferriera

subsistema/ambito

- [Art. 6 Sistema e subsistema](#)
- [Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti](#)
- [Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale](#)

A1

- [Art. 69 Sistema delle aree urbane](#)
- [Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali](#)

destinazione d'uso

- [Art. 59 Disposizioni generali](#)
- [Art. 60 Destinazioni d'uso principali](#)

R

- [Art. 61 La residenza](#)

zona territoriale omogenea

- [Art. 22 Zone omogenee](#)

C**tipo di intervento**

- [Art. 103 Interventi consentiti e vietati](#)
- [Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente \(L.R. 14 ottobre 1999 n.52\)](#)

ne12b

- [Art. 117 Indicazioni e parametri](#)
- [Art. 118 Nuova edificazione](#)
- [Art. 119 Parametri edificatori e quantità minime per le aree *ne*](#)

aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse

- [Art. 21 Disposizioni generali](#)

AT SN2

- [Art. 123 Aree di trasformazione](#)
- [Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree *AT*](#)
- [Art. 126 La Fabbrichina \(ATSN 2\)](#)

unita' territoriale omogenea elementare**A.1.11 - Ferriera**

Art. 6 Sistema e subsistema

1. Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.
2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in subsistemi.
3. I subsistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.

Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti

Art. 21 Disposizioni generali

1. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e disciplinati nella Parte 2ª - Livello specifico delle presenti norme si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalle "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie" L.R. 14 ottobre 1999, n.52 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree dovrà avvenire con intervento convenzionato per le aree individuate con la sigla ATCC o previa redazione dello strumento urbanistico attuativo per quelle individuate con la sigla ATPA.
3. L'attuazione delle aree individuate con la sigla ATSN dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle presenti norme ed il cui valore prescrittivo è stabilito dal precedente art. 2.
4. Per l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al precedente comma 3, nonché per le aree identificate con la sigla ATPA, potranno essere ammesse anche variazioni, più o meno parziali, alle indicazioni contenute nelle singole schede e più in generale nel RUC; in tali casi dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale una "proposta di variazione" alla scheda norma, redatta in conformità allo schema grafico e testuale della stessa, che esponga chiaramente le motivazioni in base alle quali si richiedono le variazioni e che dimostri il rispetto dei parametri indicati dalla scheda norma originaria riferiti all'altezza degli edifici, alle quantità edificabili ed alle quantità minime di standard previste e di non comportare una riduzione della qualità urbanistica della proposta originaria.
5. Nel caso in cui l'Amministrazione valuti la "proposta di variazione" rispondente ai criteri indicati al precedente comma 4 e ne disponga pertanto l'approvazione, la modalità di attuazione avverrà in tal caso solo ed esclusivamente attraverso Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità ai parametri urbanistici ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dalla "proposta di variazione" approvata.
6. Le variazioni alle schede norma o alle indicazioni cartografiche contenute nelle tavole del RU per le aree ATPA che seguono la procedura descritta ai precedenti comma 4 e 5, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico.
7. Per le aree AT elencate nell'art. 124 del Titolo X "Aree di trasformazione urbanistica" delle presenti norme, valgono le prescrizioni in esso riportate.
8. Nelle aree di pertinenza delle case rurali e delle case sparse, gli interventi in esse previsti si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, secondo quanto indicato per ciascuna scheda normativa di cui all'art. 116.
9. Quando nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse la modalità di attuazione indicata risulta l'intervento diretto sottoposto ad autorizzazione, è esclusa la possibilità di subordinare gli interventi previsti alla denuncia di inizio della attività, in applicazione dei disposti dell'art. 4 comma 5 lettera f) della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando la modalità di attuazione prevista è l'intervento diretto con attestazione di conformità, questi potranno essere subordinati alla denuncia di inizio della attività, esclusi i casi previsti dal comma 5 dell'art.4 della suddetta Legge Regionale ed esclusi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 dell'art.3 della suddetta Legge Regionale, che sono comunque sottoposti a concessione edilizia.
10. Quando nelle stesse schede normative di cui al comma precedente, la modalità di attuazione indicata risulta il Piano di Recupero, sono consentiti, fino alla approvazione dello stesso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e, ad esclusione degli

edifici sottoposti ad intervento di restauro, gli interventi di manutenzione straordinaria; in sostituzione del Piano di Recupero potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia anche sulla base di un progetto definitivo, purché esso sia relativo all'intera area sottoposta a piano attuativo e comprenda il progetto dettagliato anche di tutti gli spazi aperti.

11. Nelle zone del territorio non comprese nelle aree di cui ai precedenti comma 2, 3, 6, 7 e 8, gli interventi previsti si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 14 ottobre 1999 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 59 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso, riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti subsistemi, così come risultano indicati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e secondo le indicazioni normative riportate al successivo Titolo VI.

2. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi non si applicano le disposizioni del relativo subsistema di cui al precedente comma 1.

Art. 60 Destinazioni d'uso principali

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:

- la residenza;
- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali;
- le attività turistico ricettive;
- le attività direzionali;
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
- le attività agricole;
- le infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Art. 61 La residenza

1. Le aree ad esclusivo uso residenziale sono indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" attraverso le seguenti sigle:

- R: residenze urbane, collegi, convitti, studentati, pensionati.

Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

1. Per ciascun subsistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.

2. Gli usi caratterizzanti il subsistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali così come definite dal precedente art. 60 ed alle relative loro articolazioni.
3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli subsistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
4. Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Art. 69 Sistema delle aree urbane

1. Il sistema delle aree urbane comprende una vasta porzione di territorio comunale costituita da aree di varia natura e qualità che nel loro insieme configurano il luogo per eccellenza dell'abitare, nell'accezione più realistica e contemporanea del termine; il sistema individua pertanto non solo la città propriamente detta ma tutte le aree a vario titolo urbanizzate ivi compresi gli insediamenti artigianali e le frazioni principali.
2. Il sistema delle aree urbane risulta suddiviso in tre subsistemi:
 - Subsistema A1: aree residenziali
 - Subsistema A2: aree produttive
 - Subsistema A3: frazioni

Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali

1. Sono le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, luogo per eccellenza della vita associata.
2. Sono usi caratterizzanti il subsistema:
 - - la residenza.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
 - b. attività turistico ricettive, limitatamente alle seguenti UTOE:
 - A.1.3 Borgo e Castello, limitatamente all'Ex Ospedale San Lorenzo;
 - A.1.7 Fabbrichina - Scalo merci;
 - A.1.14 La Badia (o Abbadia).
 - c. attività direzionali;
 - d. servizi ed attrezzature di uso pubblico ad esclusione delle seguenti articolazioni:
 - d.1 servizi cimiteriali;
 - e. attività di servizio alla persona compatibili con la residenza (falegname, calzolaio, barbiere, restauratore, parrucchiere, ...)
4. Negli edifici prospicienti Piazza Arnolfo sono ammessi destinazioni commerciali e direzionali limitatamente ai soli piani terra ed ammezzato.

Art. 103 Interventi consentiti e vietati

1. Il Regolamento Urbanistico stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti.
2. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", è indicata la categoria d'intervento e la sua eventuale articolazione, attraverso una sigla che rimanda alle disposizioni di cui al successivo Capo II "Modalità d'intervento".
3. Gli interventi consentiti nelle diverse aree fanno riferimento alle definizioni generali degli interventi di cui agli artt.3 e 4 della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e riportati all'art.106 delle presenti norme, salvo limitazioni e/o precisazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici, eventualmente riportate nel successivo Capo II - Modalità d'intervento.
4. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti a specifico intervento di restauro.
7. I diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici (opere interne ed opere esterne), sia agli spazi aperti; essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.

8. Negli interventi sugli edifici esistenti in muratura (ivi compresi gli ampliamenti di Sn) è sempre vietato:

- - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari;
- - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- - l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.

9. Per gli edifici ricadenti in aree da sottoporre ad interventi di conservazione e di restauro, al solo scopo di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto o l'eventuale recupero delle stesse nel rispetto delle caratteristiche, in riferimento ai disposti dell'art.5 della L.R. 21 maggio 1980 n.59, sono ammesse le seguenti deroghe: altezza media interna = 2.40 mt
rapporto tra superficie illuminante e superficie netta di pavimento = 1/14

10. Per tutti gli interventi dove è consentito il frazionamento o la realizzazione delle unità immobiliari, queste non potranno comunque avere una superficie netta inferiore a mq. 42, salvo diversa e specifica indicazione contenuta nelle presenti norme.

11. Negli interventi sugli spazi aperti è sempre vietato:

- - l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone né consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto;
- - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.

12. In tutte le definizioni relative alle modalità di intervento contenute nelle presenti norme valgono le definizioni riportate nel glossario di cui al successivo art.104.

Art. 106 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (L.R. 14 ottobre 1999 n.52)

- a) interventi di manutenzione ordinaria, ossia quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la sua destinazione.
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono:
- c.1) il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - c.2) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - c.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - c.4) gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:
- d.1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 - d.2) la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - d.3) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - d.4) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - d.5) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, con altezza massima di 260 cm.
 - d.6) il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- h) gli interventi di ricomposizione volumetrica, ossia quelli che comportano la parziale o totale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione sullo stesso suolo, con il mantenimento del volume e del numero dei piani preesistente, anche con la modifica del rapporto preesistente tra superficie netta e superficie accessoria; viene consentita la traslazione dell'edificio solo se essenziale al rispetto delle norme sulle distanze dagli edifici.

Art. 117 Indicazioni e parametri

1. Gli interventi di nuova edificazione, sono quelli finalizzati a creare una o più nuove opere autonome o dipendenti da altre preesistenti, secondo parametri riportati nelle presenti norme tecniche; per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed

attrezzature di uso pubblico, realizzate da soggetti istituzionalmente competenti, tali parametri sono demandati al progetto definitivo dell'opera da realizzare.

2. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", per gli interventi di nuova edificazione, sono riportate particolari indicazioni riferite agli allineamenti ed al limite di edificabilità così come rispettivamente definiti ai precedenti artt. 9 e 12.

Salvo diversa indicazione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della distanza minima dai confini e dai limiti di zona di ml. 5,00.

Negli interventi di nuova edificazione previsti dal Regolamento Urbanistico la Superficie accessoria del nuovo edificio, così come definita all'art. 15 non potrà essere superiore al 25% della Superficie netta consentita.

5. Per gli edifici a destinazione esclusiva non residenziale, il limite di cui al precedente punto 4 è esteso fino al 30% della Superficie netta consentita.

6. La superficie utile di ogni unità immobiliare ad uso residenziale non potrà essere inferiore a 55 mq. Sono ammesse unità immobiliari di superficie utile non inferiore a 42 mq per una percentuale del 20 % sul totale delle unità immobiliari realizzate arrotondata per eccesso o difetto all'unità.

Tali disposizioni non sono applicabili ai progetti già approvati in Commissione Edilizia prima dell'adozione della variante al Regolamento Urbanistico.

7. Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione di cui alla DCR 21 giugno 1994 n.230 ed in particolare:

- - nella realizzazione di nuovi edifici si dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria così come previsto negli indirizzi e parametri di gestione delle UTOE A.1 (Aree residenziali) del P.S.
- - nella realizzazione di nuovi edifici produttivi dovranno essere verificate e rispettate le norme di cui al precedente art. 46 (Bacini di accumulo) delle presenti norme.

Art. 118 Nuova edificazione

1. Nelle aree contrassegnate con la sigla *ne* nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono previsti interventi di nuova edificazione che possono prevedere anche la demolizione degli eventuali edifici preesistenti ed il riassetto degli spazi aperti esistenti.

2. La realizzazione degli interventi previsti dovrà avvenire secondo le indicazioni specifiche desumibili dalle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".

3. Per ciascuna area di nuova edificazione ne è previsto un intervento unitario da attuarsi con i parametri riportati al successivo art. 119.

4. Gli interventi di nuova edificazione dovranno dimostrare la coerenza con le strategie e le prescrizioni contenute nel Capo IV "Suolo e Sottosuolo" del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 119 Parametri edificatori e quantità minime per le aree *ne*

Parametri edificatori e quantità minime per le aree di Nuova Edificazione

Aree <i>ne</i>	Ef=Sn/Sf	Rc=Sc/Sf	N° piani	Prescrizioni
ne0	---	---	1	Manufatti temporanei collegati esclusivamente all'attività dell'area sosta camper e da assoggettare ad Atto d'Obbligo
ne1	0.13	35%	2	Superficie media minima per appartamento mq 80.
ne1b	0.18	35%	3	
ne1c	Sn max = 1837 mq	20%	3	
ne2a	0.18	35%	2	
ne2b	0.18	35%	6	Oltre ai volumi interrati ed alla Superficie accessoria da contenere entro il 30% della Sn
ne3	0.22	35%	2	-
ne4a	0.25	35%	2	Superficie media minima per appartamento mq 80.
ne4b	0.25	40%	2	

ne4c	0.25	35%	2	
ne4d	0.65	40%	2	
ne5a	0.30	35%	2	
ne5b	0.30	35%	2	Ambiti preferenziali per la localizzazione di interventi di edilizia economica e popolare (L.167/1962) con obbligo di prevedere una superficie minima a Tu/Tc di 400 mq.
ne5c	0.30	35%	3	Obbligo destinazione a Tc e/o Tu del P.T. complessivamente maggiore del 30 %
ne5d	0.30	35%	3	
ne5e	Sn max = 2226 mq	25%	3	
ne6a	0.33	35%	2	
ne6b	0.33	35%	4	
ne7a	0.40	35%	2	Obbligo destinazione a Tc e/o Tu del P.T.
ne7b	0.40	45%	2	
ne7c	0.40	35%	2	
ne8a	0.45	35%	2	
ne8b	0.45	35%	3	Obbligo parcheggi al piano terra
ne9a	0.50	35%	3	
ne9b	0.50	35%	2	
ne10	0.55	35%	2	
ne11a	0.60	35%	2	
ne11b	0.60	35%	3	
ne12a	0.62	35%	4	
ne12b	0.62	35%	2	
ne13a	0.65	40%	3	
ne13b	0.65	40%	2	
ne14	0.55	45%	2	
ne15	0.76	40%	2	
ne16	0.30	35%	7	Obbligo destinazione a Tc e/o Tu del P.T. complessivamente maggiore del 30 %
ne17	-	-	-	È ammessa esclusivamente la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati secondo le indicazioni contenute nella scheda norma. È ammessa esclusivamente la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati secondo le indicazioni contenute nella scheda norma. Per edifici esistenti, la modalità di intervento consentita è rq1.
ne17	---	---	---	È ammessa esclusivamente la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati secondo le indicazioni contenute nella scheda norma.

Art. 123 Aree di trasformazione

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla **AT** sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire in modo unitario o coordinato, secondo le indicazioni riferite all'intera area di intervento e riportate al successivo art. 124.

2. I singoli interventi previsti all'interno di tali aree possono riguardare:

- a. interventi sul patrimonio edilizio esistente, come disciplinati al Titolo VIII;

- b. interventi di nuova edificazione, come disciplinati al Titolo IX;
- c. interventi relativi al trattamento del suolo, come disciplinati al Titolo VII.

3. Le quantità indicate al successivo art. 124 e riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, sono da considerare quantità minime inderogabili da osservare per l'attuazione dei relativi interventi, in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

4. Le opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree AT non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale, così come quella relativa agli interventi sul suolo, è a totale carico dei privati proponenti i quali, secondo le disposizioni dell'art. 26 comma 5 della L.R. 52/99, possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite.

Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto dal comma 2 dell'art. 21; per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'attuazione anche mediante i comparti edificatori previsti dall'art. 23 della Legge Urbanistica.

1 bis. Preliminarmente all'approvazione definitiva dei Piani attuativi ovvero alla stipula della convenzione nel caso di ATCC si dovrà procedere all'acquisizione del parere del Servizio Idrico Integrato in merito alla disponibilità di risorse idriche e depurative.

2. La verifica degli standards è obbligatoria per ogni area soggetta a Piano Attuativo; laddove in sede di indagine si constati un esubero delle aree a standard, ovvero le stesse non risultino reperibili all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, il responsabile del servizio, previo parere della Commissione Urbanistica, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi e quindi procedere alla monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, ovvero, dichiarare che gli standard debbano essere reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

3. Le aree AT sotto riportate sono inoltre assoggettate alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- **ATPA1:** la superficie media minima per appartamento dovrà essere di mq 80; è fatto obbligo di prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto lungo i margini della zona a verde pubblico.
- **ATPA2:** dovrà essere prevista una superficie minima da destinare a verde pubblico pari a mq. 16.189 ed un minimo di 419 posti auto pubblici; in sede di redazione del P.P. dovrà essere prevista una fascia inedificata della larghezza di 50 ml. lungo il margine del parco dell'Elsa.
- **ATPA3:** l'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pubblico di adeguate dimensioni per la comunicazione tra la Piazza Arnolfo e la nuova viabilità sulla vecchia linea ferroviaria nonché l'accesso al parcheggio interrato esistente.
- **ATPA4:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato le previsioni relative alla viabilità interna ed alla individuazione delle aree a parcheggio, fermo restando la quantità di quest'ultime, potrà essere modificata qualora la tipologia e dimensione delle attività da insediare necessitino di spazi diversi da quelli previsti dal Regolamento Urbanistico.
- **ATPA -A:** ai sensi dell'art.1, commi 258 e 259 della legge Finanziaria 2008, in sede di redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui al D.M. 1444/68, al Comune dovrà essere ceduta gratuitamente da parte dei proprietari (singoli o in forma consortile) un'area corrispondente al 20% della Superficie fondiaria prevista dal R.U., da destinare ad edilizia residenziale sociale.

Il Piano Attuativo relativo all'ATPA-A in località Borgatello dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.

Le aree di nuova edificazione limitrofe ai canali dei fossi presenti saranno sistemate in modo da rispettarne il regolare deflusso:

- La regimazione delle acque di scorrimento superficiale dovrà essere valutata e sistemata in modo da non produrre rischio o danno agli interventi in progetto e a quelli posti a monte o a valle dell'area.
- Eventuali attraversamenti o tombamenti dovranno essere dimensionati secondo i modelli e criteri idrologico-idraulici previsti dalla normativa vigente.
- **ATPA -B:** il Piano Attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.
- **ATPA -C:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti legati alla qualità architettonica ed alla sostenibilità ed efficienza energetica del costruito; il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un primo stralcio della pista ciclabile di collegamento tra Borgo Nuovo e le Grazie.
- **ATCC-1:** è fatto obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio esistente attualmente destinato a silos e la conservazione e restauro della relativa scala di accesso; gli altri volumi potranno essere demoliti e ricostruiti entro il limite di edificazione indicato nelle tavole di progetto.

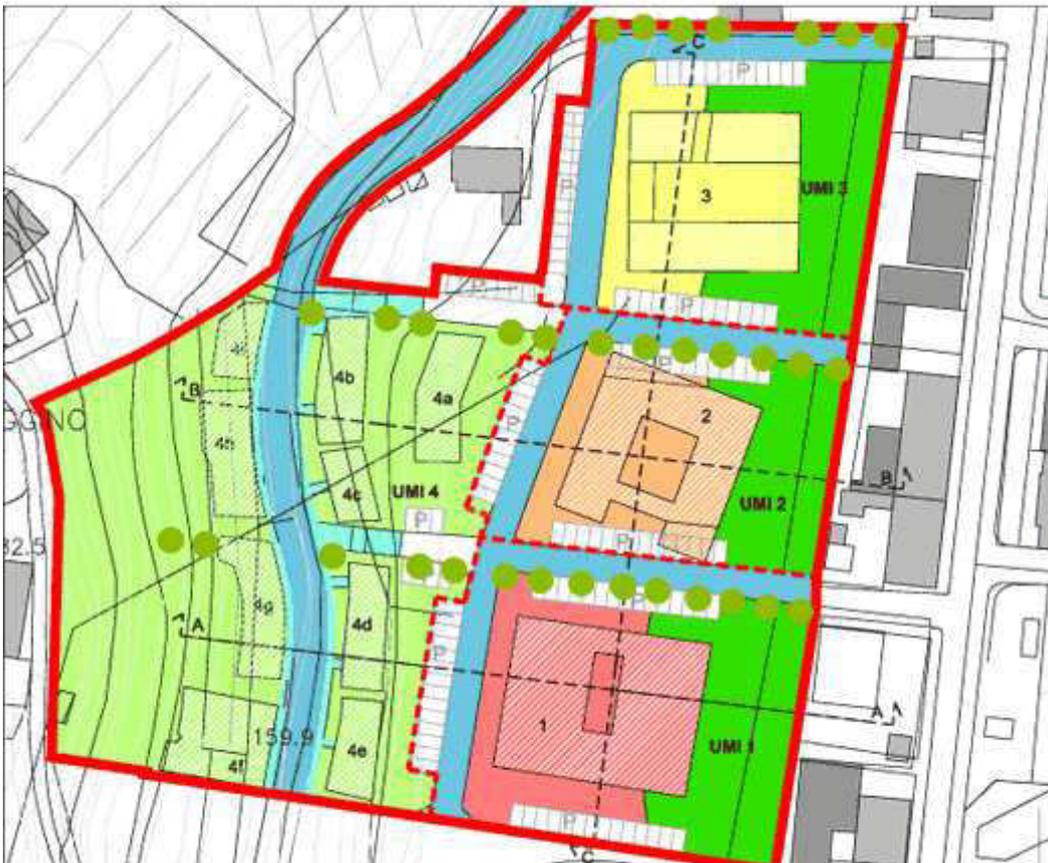
3bis. In assenza di intervento unitario nelle zone AT sono ammessi interventi di tipo rql, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

- **ATCC-2:** in contemporanea alla realizzazione dell'intervento di completamento residenziale dovrà essere realizzata la sistemazione dell'area a parcheggio/manovra bus posta sul fronte stradale e la sistemazione del sagrato prospiciente la chiesa. È fatto obbligo inoltre, di mantenere il fronte ovest e sud libero da manufatti e recinzioni nella parte del lotto esterna al limite di edificazione individuato nella cartografia.

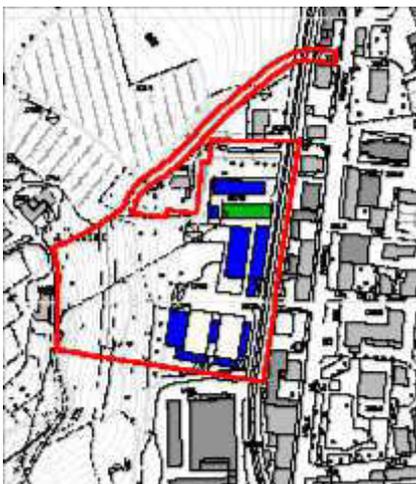
- **ATCC-3:** sono ammesse abitazioni rurali se necessarie alla conduzione del fondo agricolo a condizione che ciò avvenga a seguito di PMAA finalizzato anche ad una riqualificazione ambientale che preveda la demolizione dei manufatti posti sul margine stradale e la contemporanea cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno necessario per l'allargamento della sede stradale medesima.
- **ATCC-4:** a seguito della completa e contestuale demolizione del manufatto "ex porcilaia" (posto sul margine della gora), sarà possibile attuare un intervento di ricostruzione in adiacenza agli edifici esistenti, per una volumetria equivalente a quella demolita.
- **ATCC-5:** previa verifica dei requisiti di non ruralità, a fronte della contestuale demolizione dei volumi definiti con la sigla tr, è ammessa la costruzione di 300,00 mq di Sn disposta su due piani per la realizzazione di massimo due unità immobiliari residenziali.
- **ATCC-6:** in considerazione di quanto stabilito dal Piano Strutturale negli indirizzi e parametri di gestione per l'UTOE A.2.2 Catarelli, nell'area è possibile solo l'ampliamento dell'attività esistente di fabbricazione di vetro e cristallo o attività ad essa correlate nei limiti indispensabili al mantenimento e potenziamento dell'azienda.

3ter. Nelle more dell'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno delle aree individuate con la sigla AT sono ammessi interventi di tipo rql, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso

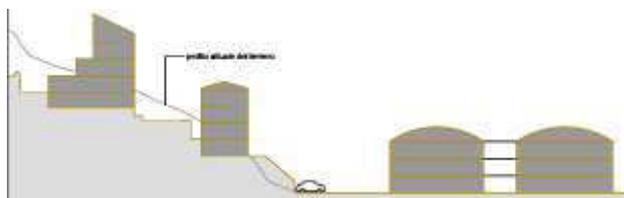
Art. 126 La Fabbrichina (ATSN 2)



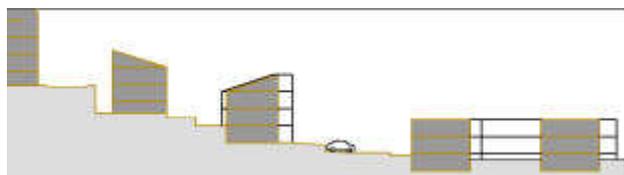
Planimetria scala 1:1000



Stato di fatto scala 1:4000



Sezione A-A scala 1:1000



Sezione B-B scala 1:1000



Sezione C-C scala 1:2000

 limite dell'intervento	 obbligo di demolizione
 limite delle unità minime di intervento	 possibilità di demolizione
 parcheggio pubblico	 area destinata all'edificazione dell'edificio 1
 formazioni vegetali lineari	 area destinata all'edificazione dell'edificio 2
 verde pubblico	 area destinata all'edificazione dell'edificio 3
 marciapiedi pubblici	 area destinata all'edificazione dell'edificio 4
 viabilità pubblica	 indicazione di massima del sedime dell'edificio

Indicazioni da osservare per gli interventi

N°	H max. (n° piani)	Residenziale Sn max-mq	Non residenziale Sn max-mq	Park. Pub. o di uso Pub. (n° p. a. minimo)	U.M.I.	Modalità di attuazione
1	3		3400	42	1	Concessione Convenzionata
2	2		1200	41	2	Concessione Convenzionata
3	2	1200		39	3	Concessione Convenzionata
4a	2	400		15	4	Concessione Convenzionata
4b	4	750				
4c	4	430				
4d	4	750				
4e	4	430				
4f	3	450				
4g	3	930				
4h	3	930				
4i	3	450				

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

La zona in oggetto ha una estensione complessiva di circa 23000 mq, è delimitata ad Est dal vecchio tracciato ferroviario Colle-Poggibonsi e ad Ovest dalla pendice del Poggio.

È un'area a destinazione prevalentemente artigianale in considerevole stato di degrado e priva di un reale schema insediativo.

La strategia di intervento così come delineata nel piano particolareggiato redatto da A. J.Nouvel alla fine degli anni '90, consiste in un ridisegno complessivo basato sulla conservazione di alcuni manufatti industriali dotati di una qualche rilevanza storico-architettonica capaci di testimoniare la sedimentazione storica, sulla creazione di un tessuto connettivo ordito parallelamente e ortogonalmente alla ferrovia e sottolineato da filari di essenze ad alto fusto, sulla realizzazione di fasce tematiche adagiate all'orografia del terreno che prevedono una fascia a verde che contiene anche la pista ciclabile sul vecchio tracciato della linea ferroviaria, una fascia occupata da edifici polifunzionali di grandi dimensioni e una fascia di edifici lungo strada ad uso residenziale. Per la ferrovia è prevista una riconversione ludico-ricreativa.

Il lotto è caratterizzato da un importante edificio artigianale esistente con valore di testimonianza storica. La U.M.I. prevede il restauro

U.M.I. 1	e la riconversione a servizi scolastici e la realizzazione delle infrastrutture costituite dalla fascia a verde in corrispondenza del tracciato ferroviario, dai parcheggi lungo strada sui tre lati interni, da alcuni tratti di viabilità e da un filare di cipressi disposto sul margine settentrionale del comparto.
U.M.I. 2	Il comparto è occupato in buona parte da manufatti artigianali di nessun pregio architettonico; si prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva riedificazione di un edificio a due piani con corte interna destinato a servizi. Saranno inoltre realizzati parcheggi a raso su tre dei quattro lati del comparto e creata una quinta di cipressi sul lato Nord come nella U.M.I. 1.
U.M.I. 3	Gli interventi previsti in questo comparto ricalcano in gran parte quanto già detto relativamente all'U.M.I. 2. L'unica differenza di rilievo, oltre alla diversa postura del fabbricato, è costituita dalla progressiva rarefazione dell'edificato a partire dall'U.M.I. 1 e dalla destinazione d'uso, che in questo caso sarà esclusivamente residenziale.
U.M.I. 4	È un comparto piuttosto articolato caratterizzato dalla nuova strada di penetrazione che delimita ad Ovest buona parte dell'area di trasformazione e dal notevole dislivello esistente fra la parte a monte e quella a valle. Oltre alla strada è prevista la realizzazione di alcuni parcheggi a raso (nella parte bassa) e del tratto terminale delle strade di penetrazione provenienti dalle U.M.I. 1,2 e 3, culminanti con un sistema di rampe pedonali fino a raggiungere la nuova strada. La parte edificata è costituita da nove edifici residenziali posti lungo la strada, tranne uno situato più in basso sulla pendice della collina.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8