

# Comune di Gavorrano

## Provincia di Grosseto

---

programma complesso  
di riqualificazione insediativa  
ai sensi dell'art. 120, LR 10.11.2014, n. 65

### **BAGNO DI GAVORRANO**

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

---

norme tecniche di attuazione  
TESTO COORDINATO

DATA  
FEBBRAIO 2024

NOME FILE:  
// LAY\_4 // BASE\_SDF\_230219

---

*Responsabile area tecnica AP*  
*Arch. Giampaolo Romagnoli*

*Progettista - Capogruppo RTP di supporto alla AP*  
*Arch. Pier Francesco Duranti*

*membri della RTP*  
*Arch. Silvano Gismondi*  
*Arch. Giuseppe Andreoli*  
*Ing. Luca Calzuoli*  
*Ing. Giulia Malatesta*

---



**archifetti**  
Via Montegrappa 33  
05100 Terni  
T+ 0744.275711  
F+ 0744.410675  
info@dadastudio.net  
www.dadastudio.net



## Indice

PARTE I. PRINCIPI GENERALI.....	3
Articolo 1 Campo di applicazione e finalità .....	3
Articolo 2 Elaborati costitutivi .....	3
Articolo 3 Stralci funzionali .....	4
Articolo 4 Comparti e sub comparti .....	5
PARTE II. DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA.....	6
<i>Capo I. Interventi di nuova edificazione.....</i>	<i>6</i>
Articolo 5 Norme generali per gli interventi nei sub comparti .....	6
Articolo 6 Sub comparto A1 .....	7
Articolo 7 Sub comparto B1 .....	8
Articolo 8 Sub comparto B2 .....	8
Articolo 9 Sub comparto C1 .....	9
Articolo 10 Sub comparto D1 .....	10
Articolo 11 Sub comparto D2.....	11
Articolo 12 Sub comparto D3.....	12
Articolo 13 Sub comparto D4.....	13
Articolo 14 Sub comparto E1 .....	14
<i>Capo II. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....</i>	<i>15</i>
Articolo 15 Interventi e funzioni ammesse.....	15
Articolo 16 Caratteristiche costruttive per l'attuazione degli interventi di addizione volumetrica	16
Articolo 17 Deroghe al Decreto ministeriale n. 1444/1968 .....	16
Articolo 18 Parcheggi privati pertinenziali e sistemazione delle aree private.....	16
PARTE III. MODALITÀ REALIZZATIVE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	17
Articolo 19 Progettazione esecutiva e attuazione degli interventi.....	17
Articolo 20 Parcheggi pubblici o di uso pubblico .....	17
PARTE IV. NORME TRANSITORIE E FINALI .....	18
Articolo 21 Norme transitorie e finali.....	18

# Parte I. Principi generali

## Articolo 1

### *Campo di applicazione e finalità*

1. Le presenti norme si applicano al programma complesso di riqualificazione insediativa (di seguito programma) di cui all'articolo 120, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in variante al piano operativo vigente, così come individuato nella tavola 1.2 Carta tecnica regionale. Ai sensi del comma 1, dello stesso articolo, il programma costituisce uno strumento di programmazione attuativa assimilato a un piano attuativo.
2. In coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi del piano strutturale vigente e del piano operativo vigente, il programma persegue:
  - la continuità del ruolo di centralità urbana di Bagno di Gavorrano attraverso processi di riqualificazione insediativa, di miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati e di misure per la riduzione degli effetti del traffico di attraversamento;
  - il potenziamento e l'organizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento alla connessione di Bagno di Gavorrano con l'abitato di Forni e con Filare.
  - il recupero strutturale e funzionale del patrimonio edilizio esistente con la riqualificazione e la valorizzazione delle aree libere esistenti e sottoutilizzate al fine di contenere al minimo indispensabile la nuova occupazione di suolo;
  - il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane, migliorando la rete dei servizi alla persona e delle aree a verde pubblico;
  - il miglioramento della qualità residenziale ed urbana lungo la viabilità principale di Bagno di Gavorrano, superando l'attuale conflitto tra la strada come canale di traffico e come spazio di incontro e aggregazione sociale;
  - la promozione degli interventi di riqualificazione e di rigenerazione funzionale e densificazione edilizia degli spazi vuoti o sottoutilizzati, nonché la previsione di un progetto per l'arredo in grado di elevare la qualità urbana.
  - l'avvio di interventi tesi alla delocalizzazione delle attività inquinanti e/o moleste ritenute incongrue con le funzioni urbane.
3. In coerenza con l'articolo 32 del piano strutturale vigente, il programma provvede a riorganizzare le funzioni e le attività incongrue ubicate all'interno del perimetro di efficacia del PCRI di Bagno di Gavorrano e, per quanto occorra, anche in variante all'articolo 45, comma 3 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo.

## Articolo 2

### *Elaborati costitutivi*

1. Il programma è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Quadro conoscitivo:
    - Tavola 1.1 Carta tecnica regionale con individuazione del perimetro del programma;

- Tavola 1.2 Estratto del piano operativo vigente;
- Tavola 1.3 Planimetria catastale con perimetro del programma;
- Tavola 1.4a Estratto del piano strutturale;
- Tavola 1.4b Estratto del piano strutturale;
- Tavola 1.5 Analisi dei luoghi. Documentazione fotografica;
- b) Progetto di riqualificazione:
  - Tavola 2.1 Masterplan dei comparti e dei sub comparti;
  - Tavola 2.2 Masterplan della viabilità;
  - Tavola 2.3 Masterplan degli standard pubblici e delle opere a verde;
  - Tavola 2.4 Masterplan degli interventi sulle volumetrie;
  - Tavola 2.5 Schede - ambiti di progettazione unitaria
  - Tavola 2.6 Schede - tipologia delle nuove volumetrie
  - Tavola 2.7 Schede - riqualificazione insediativa
  - Tavola 2.8 Schede – interventi pubblici e pubblico-privato principali
  - Tavola 2.9 Masterplan della viabilità ciclabile e pedonale;
  - Tavola 2.10 Verifica degli standard DM 1444/68;
- c) Opere pubbliche:
  - 3.1 Tavola - Masterplan delle opere pubbliche;
  - 3.2 Schede – opere pubbliche
  - 3.3 Computo metrico estimativo – opere pubbliche
  - 3.4 Tavola - Piano particellare di esproprio;
- d) Relazione;
- e) le presenti Norme tecniche di attuazione;
- f) Schemi di convenzione;
- g) Relazione geologica di fattibilità;
- h) Dimensionamento:
  - Dimensionamento complessivo del piano operativo (a seguito del presente programma), testo di raffronto;
  - Dimensionamento complessivo del piano operativo (a seguito del presente programma), testo coordinato.

### Articolo 3 *Stralci funzionali*

1. Anche per stralci indipendenti e autonomamente funzionali in termini di standard urbanistici minimi e di opere di urbanizzazioni primarie, all'interno dei comparti e sub comparti di cui

all'Articolo 4 possono essere realizzati aree verdi, strade private anche ad uso pubblico, parcheggi privati anche ad uso pubblico, residenze, attività direzionali, attività commerciali al dettaglio fino alla media strutture di vendita, percorsi pedonali e ciclabili.

Articolo 4  
*Comparti e sub comparti*

1. L'area interessata dal presente programma è suddivisa in comparti e sub comparti, così come meglio individuati nella tavola 2.1 (Masterplan dei comparti e sub comparti).
2. Rispetto a quanto indicato negli elaborati del programma, all'interno di ciascun sub comparto i parametri edilizi, urbanistici, le posizioni planimetriche dei manufatti e delle infrastrutture possono subire piccole variazioni in ragione dei rilievi di dettaglio e delle progettazioni esecutive.
3. Le modifiche di cui al comma precedente non devono determinare variazioni:
  - al perimetro complessivo del programma;
  - alle destinazioni d'uso;
  - al dimensionamento del sub comparto.
4. Le modifiche di cui al comma 2, nel rispetto di quanto indicato al comma 3, non costituiscono variante al programma.
5. Ogni singolo sub comparto costituisce una unità minima di intervento, autonoma rispetto al comparto di appartenenza. Gli interventi ammessi sono rappresentati nella tavola 2.5 (Schede ambiti di progettazione unitaria) e nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).
6. Il parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione può essere concesso previa sottoscrizione di una convenzioni tra il Comune e i soggetti attuatori attraverso la quale quest'ultimi si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione.

## Parte II. Disciplina edilizia e urbanistica

### Capo I. Interventi di nuova edificazione

#### Articolo 5

##### *Norme generali per gli interventi nei sub comparti*

1. Il dimensionamento complessivo del programma è pari a 4.510 metri quadrati di superficie edificabile, secondo le articolazioni di cui alla tabella che segue:

<i>Identificativo</i>	<i>Residenziale (mq)</i>	<i>Commerciale al dettaglio (mq)</i>	<i>Direzionale e di servizio (mq)</i>	<i>Totali mq</i>
A1_V1				a recupero dell'esistente
A1_V2				a recupero dell'esistente
B1_V1			400,0	400,0
B2_V1		140,0	200,0	340,0
C1_V1		110,0	100,0	210,0
D1_V1	370,0			370,0
D2_V1		840,0		840,0
D2_V2		1.300,0		1.300,0
D3_V1	160,0			160,0
D3_V2	160,0			160,0
D3_V3	160,0			160,0
D4_V1	160,0 <sup>1</sup>		160,0 <sup>2</sup>	320,0
E1_V1	250,0			250,0
<b>Sommano</b>	<b>1.260,0<sup>3</sup></b>	<b>2.390,0</b>	<b>860,0<sup>4</sup></b>	<b>4.510,0</b>

2. Oltre alle quantità di cui al comma precedente, il programma prevede la realizzazione di addizioni volumetriche così come indicate negli articoli successivi. Tali addizioni non rilevano sul dimensionamento del programma, del piano operativo e del piano strutturale.

3. Negli articoli che seguono, per ciascun sub comparto, sono indicati i parametri edilizi e urbanistici, nonché le tecniche costruttive e tipologiche da rispettare nelle progettazioni per l'ottenimento dei titoli edilizi abilitativi.

4. La tavola 2.5 (Schede ambiti di progettazione unitaria) costituisce la definizione grafica di ogni sub comparto e le dotazioni degli standard relativi.

<sup>1</sup> Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

<sup>2</sup> Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

<sup>3</sup> Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

<sup>4</sup> Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

5. Gli standard generali del programma sono definiti nella Tavola 2.10 (Verifica degli standard). L'attuazione finale del programma deve garantire uno spazio pubblico di almeno 43,27 metri quadrati/abitante.

6. Se non diversamente indicato dalle presenti norme e dagli altri elaborati del programma, la disciplina del programma recepisce i parametri edilizi e urbanistici così come definiti dal Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, Regolamento in attuazione dell'articolo 2016 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

## Articolo 6 *Sub comparto A1*

1. All'interno del sub comparto A1 è previsto un intervento di riqualificazione attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e finalizzato alla realizzazione di posti auto di pertinenza (A1\_V1 e A1\_V2). Le nuove strutture sostituiscono quelle precarie e fatiscenti esistenti.

2. Nel fronte dell'intervento A1\_V1 e tra i posti auto dell'A1\_V2 sono previste aggetti con profondità inferiore a 1,50 metri e pergolati ombreggianti.

3. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:

- parcheggi privati e strutture accessorie a recupero del patrimonio edilizio esistente;
- verde pubblico attrezzato e relativi collegamenti pedonali;
- un'opportuna illuminazione pubblica e privata.

4. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.

5. La viabilità deve essere:

- di tipo pavimentato con asfalto drenante;
- dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
- corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.

6. L'area esterna privata può essere utilizzata come orti privati. Al fine di poter riqualificare il resto dell'area pubblica verde, la convenzione deve prevedere, a sud, l'esecuzione di un camminamento pubblico di collegamento con l'area del parcheggio afferente il supermercato Coop e con la via del Cavallinone. Lo spazio verde pubblico può essere concesso in gestione a soggetti privati per attività di orti urbani con priorità a quelli già intestatari degli attuali spazi coltivati.

7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.



Articolo 7  
*Sub comparto B1*

1. All'interno del sub comparto B1 è previsto un intervento di nuova edificazione finalizzato alla realizzazione di un edificio con funzioni direzionali e di servizio: B1\_V1.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione:
  - di un edificio con funzione direzionale e di servizio per una superficie massima edificabile di 250 metri quadrati;
  - di una struttura coperta e aperta sui lati per una superficie massima edificabile di 150 metri quadrati;
  - di parcheggi privati e pubblici;
  - di aree da trattare a verde e relativi collegamenti pedonali;
  - di un'opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
  - di tipo pavimentato drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
  - corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.
5. L'edificio è organizzato su più livelli, secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).
6. Sono previsti due accessi carrabili dotati di cancello automatico, uno da via Antonio Gramsci e uno da via Guido Rossa e, a fianco di quest'ultimo, è possibile realizzare anche un accesso pedonale.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

Articolo 8  
*Sub comparto B2*

1. All'interno del sub comparto B2 è previsto un intervento di nuova edificazione pari a 340 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione di un edificio con funzione direzionale e di servizio, e commerciale al dettaglio: B2\_V1.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione:
  - di una superficie massima edificabile pari a 140 metri quadrati con funzione commerciale al dettaglio posta al piano terra;
  - di una superficie massima edificabile pari a 200 metri quadrati con funzione direzionale e di servizio posta al primo piano;

- di una nuova viabilità pubblica (Cod. Strada. art.2 // classificazione “E-bis - Strada urbana ciclabile”) di connessione tra via F.lli Bandiera e via Antonio Gramsci;
  - di parcheggi pubblici e privati;
  - di verde pubblico attrezzato e relativi collegamenti pedonali;
  - di un’opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All’interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
- di tipo pavimentato con asfalto drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
  - corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.
5. L’edificio è organizzato su due livelli secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).
6. L’edificio non deve prevedere recinzioni. La corte pertinenziale deve essere pavimentata e collegata alla rete di percorsi pubblici, evitando ogni tipo di barriera architettonica.
7. Nella parte sud del lotto, in prossimità di via Guido Rossa, è prevista la realizzazione di una piazza pubblica con verde, arredo e illuminazione. Il bordo stradale è rientrato e modellato al fine di creare una fermata per gli autobus di linea.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

#### Articolo 9 *Sub comparto C1*

1. All’interno del sub comparto C1 è previsto un intervento di nuova edificazione, con parziale recupero della volumetria esistente, della superficie edificabile massima pari a 210<sup>5</sup> metri quadrati. La funzione ammessa è di tipo direzionale e di servizio e commerciale al dettaglio: C1\_V1.
2. Gli interventi ammessi prevedono la demolizione dei volumi esistenti. Le aree a parcheggio pertinenziale esistente devono essere recuperate all’interno dell’area di pertinenza. In particolare il programma prevede la realizzazione di:
- una superficie massima edificabile pari a 110 metri quadrati con funzione commerciale al dettaglio posta al piano terra;
  - una superficie massima edificabile pari a 100 metri quadrati con funzione direzionale e di servizio posta al primo piano;
  - una recinzione a confine del lotto di proprietà tale da garantire un nuovo percorso pedonale che collega l’area verde a fianco di piazza Palmiro Togliatti con via Guglielmo Marconi;

---

<sup>5</sup> Accoglimento contributo 1.3 della Regione Toscana

- parcheggi privati interni al lotto e pubblici al confine con il lotto;
  - un’opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All’interno del sub comparto non sono ammessi accessi autonomi carrabili direttamente sulle vie pubbliche antistanti, ma solo ingressi pedonali. Previo convenzione tra il Comune e i soggetti attuatori è possibile utilizzare come percorso carrabile al lotto l’area di verde pubblico posta nel retro. La distanza degli innesti e la loro forma e dimensione su piazza Palmiro Togliatti devono essere realizzati nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
- di tipo pavimentato drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
  - corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.
5. L’edificio è organizzato su due livelli secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).
6. L’edificio può prevedere recinzioni, salvaguardando l’area laterale a nord per una fascia di 2,50 metri per permettere l’attraversamento pubblico e l’ingresso al piano superiore. Le aree aperte al passaggio pubblico devono essere pavimentate con la stessa finitura prevista per il recupero di via Guglielmo Marconi, evitando ogni tipo di barriera architettonica e prevedendo una eventuale illuminazione pubblica posta a terra.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

#### Articolo 10 *Sub comparto D1*

1. All’interno del sub comparto D1 è previsto un intervento di nuova edificazione pari a 370 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione di un edificio con funzione residenziale: D1\_V1.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:
- una superficie massima edificabile pari a 370 metri quadrati con funzione residenziale;
  - parcheggi pubblici e privati;
  - un nuovo breve percorso carrabile per accedere ai lotti retrostanti.
  - un’opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All’interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
- di tipo pavimentato con asfalto drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;

- corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.
5. L'edificio è organizzato su più livelli secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).
6. L'edificio può prevedere recinzioni, salvaguardando la fascia lungo via Enrico Berlinguer dove è prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale. La corte deve collegata alla rete di percorsi pubblici, evitando ogni tipo di barriera architettonica.

Articolo 11  
*Sub comparto D2*

1. All'interno del sub comparto D2 è previsto un intervento di nuova edificazione pari a 2.140 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione di due edifici con funzione di tipo commerciale al dettaglio che, complessivamente, costituiscono una media struttura di vendita: D2\_V1; D2\_V2.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:
- un edificio (D2\_V1) con una superficie massima edificabile pari a 840 metri quadrati, con funzione commerciale al dettaglio per una superficie massima di vendita (Sv) di 750 metri quadrati e con la possibilità di una suddivisione fino ad un massimo di tre attività commerciali;
  - un edificio (D2\_V2) con una superficie massima edificabile pari a 1300 metri quadrati, con funzione commerciale al dettaglio di tipologia "Food" per una superficie massima di vendita (Sv) di 750 metri quadrati per un'unica attività commerciale;
  - parcheggi pubblici e privati, oltre che di aree di carico-scarico merci;
  - verde pubblico attrezzato con percorsi ciclabili e pedonali;
  - un nuovo percorso carrabile (Cod. Strada. art.2 // classificazione "E - Strada urbana di quartiere") che attraversa il lotto centralmente da nord a sud;
  - un'opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
- di tipo pavimentato con asfalto normale e di tipo drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
  - corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali;
  - a doppio senso di circolazione.
5. Gli edifici sono organizzati su un unico piano fuori terra, secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie). L'altezza massima, pari a 7,00 metri complessivi, contempla l'altezza del locale, lo spazio per gli impianti, il solaio prefabbricato strutturale e il manto di copertura.

6. Nel rispetto della superficie edificabile massima di cui al comma 1, è ammessa la realizzazione di un piano interrato con altezza utile interna non superiore a 2,40 metri, destinato a parcheggio, servizi e locali tecnici e servito da una o più rampe di accesso e/o uscita ad uno o più sensi di marcia.
7. L'area di carico e scarico deve avere accesso indipendente e dedicato rispetto agli accessi in utilizzo dalla clientela. L'area di carico deve essere interamente perimetrata con una recinzione solida di altezza massima 3 metri, munita di cancelli posti ai varchi carrabili.
8. Sulle aree esterne possono essere previsti appositi presidi antincendio in funzione delle attività svolte e secondo quanto previsto dalle normative di settore vigenti, oltre che locali tecnici quali cabine di trasformazione. Detti locali devono essere opportunamente schermati con piantumazioni perimetrali di siepi e alberature fitte.
9. Sulla copertura degli edifici è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici, anche in condivisione con le comunità energetiche locali.
10. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

Articolo 12  
*Sub comparto D3*

1. All'interno del sub comparto D3 è previsto un intervento di nuova edificazione, con la parziale riutilizzazione della volumetria esistente, finalizzato alla realizzazione di tre edifici bifamiliari: D3\_V1, D3\_V2, D3\_V3.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:
  - nuove residenze per una superficie massima edificabile di 480 metri quadrati;
  - parcheggi pubblici e privati;
  - una recinzione a confine delle aree di pertinenza;
  - un nuovo breve percorso carrabile per accedere al parcheggio interno con accesso sia da via Eugenio Curiel che da via F.lli Cervi;
  - un'opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
  - di tipo pavimentato con asfalto di tipo drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
  - corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.
5. Gli edifici sono organizzati su due livelli secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).

6. Ogni edificio deve avere una sua area specifica di pertinenza con singolo accesso pedonale dal marciapiede pubblico antistante.
7. Nelle aree di pertinenza degli edifici possono essere realizzate recinzioni, salvaguardando il percorso pedonale di attraversamento del lotto con nuovo accesso pubblico su via Enrico Berlinguer a nord e su via F.lli Cervi a sud. La struttura deve essere pavimentata e collegata alla rete dei percorsi pubblici, evitando ogni tipo di barriera architettonica.
8. Le aree di parcheggio e a verde non devono prevedere confinamenti fisici, salva la realizzazione di cancelli elettrici con chiusura automatica notturna.
9. Lungo il tratto su via F.lli Cervi deve essere salvaguardato lo spazio destinato al percorso di collegamento ciclopedonale.
10. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

Articolo 13  
*Sub comparto D4*

1. All'interno del sub comparto D4 è previsto un intervento di nuova edificazione, con il parziale recupero della volumetria esistente, pari a 320 metri quadrati di superficie edificabile, finalizzato alla realizzazione di un edificio con funzioni residenziali<sup>6</sup>, direzionali e di servizio: D4\_V1.
2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:
  - una superficie massima edificabile pari a 160 metri quadrati con funzione residenziale posti al piano primo e 160<sup>7</sup> metri quadrati con funzione di tipo direzionale e di servizio posta al piano terra;
  - parcheggi pubblici e privati;
  - verde pubblico attrezzato e relativi collegamenti pedonali;
  - un nuovo breve percorso carrabile per accedere al parcheggio interno al lotto;
  - un'opportuna illuminazione pubblica e privata.
3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada.
4. La viabilità deve essere:
  - di tipo pavimentato con asfalto drenante;
  - dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
  - corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.
5. L'edificio è organizzato su due livelli fuori terra secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).

---

<sup>6</sup> Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

<sup>7</sup> Parziale accoglimento dell'osservazione 6.1 del sig. Mauro Franceschi

6. Nella realizzazione dell'intervento non sono ammesse recinzioni. All'interno del sub comparto deve essere prevista la prosecuzione della rete di percorsi pubblici e un'area a verde, evitando ogni tipo di barriera architettonica. E' ammessa l'installazione di un cancello elettrico con chiusura automatica notturna.

7. Nella parte limitrofa a via F.lli Cervi deve essere assicurato lo spazio per un percorso di collegamento ciclopedonale.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

#### Articolo 14 *Sub comparto E1*

1. Previa demolizione dei piccoli annessi esistenti, all'interno del sub comparto E1 è previsto un intervento di nuova edificazione per un edificio residenziale: E1\_V1.

2. Gli interventi ammessi prevedono la realizzazione di:

- un massimo di quattro residenze, per una superficie massima edificabile di 250 metri quadrati;
- parcheggi pubblici e privati posti nell'area a ovest del lotto;
- verde pubblico attrezzato e relativi collegamenti pedonali;
- di un nuovo breve percorso carrabile per accedere al parcheggio interno al lotto;
- di opportuna illuminazione pubblica e privata.

3. All'interno del sub comparto sono ammessi accessi autonomi direttamente sulle vie pubbliche antistanti. La distanza degli innesti deve essere realizzata nel pieno rispetto delle norme del Codice della Strada.

4. La viabilità deve essere:

- di tipo pavimentato con asfalto normale e di tipo drenante;
- dotata dei sottoservizi utili alle destinazioni previste;
- corredata delle necessarie segnaletiche stradali sia verticali che orizzontali.

5. L'edificio è organizzato su due livelli fuori terra secondo quanto indicato nella tavola 2.6 (Schede delle nuove volumetrie).

6. L'edificio deve avere a nord una specifica area di ingresso comune, realizzata evitando ogni tipo di barriera architettonica.

7. All'interno delle aree di pertinenza dell'immobile possono essere realizzate recinzioni, salvaguardando il percorso carrabile di attraversamento del lotto. E ammessa l'installazione di un cancello elettrico con chiusura automatica notturna.

8. Lungo i tratti su via F.lli Cervi e su via Eugenio Curiel deve essere assicurato lo spazio di almeno 1,50 metri per la realizzazione di marciapiedi.

9. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione e alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, funzionalmente connesse al progetto unitario del sub-comparto.

## **Capo II. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

### Articolo 15

#### *Interventi e funzioni ammesse*

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, così come definite dalla normativa nazionale e regionale.
2. Salvo diversa previsione del presente programma e con i limiti e le prescrizioni contenute nella Parte I, Titolo II, Capo I delle norme del piano operativo vigente, sono inoltre ammessi gli interventi:
  - di ristrutturazione edilizia conservativa RC1 e RC2;
  - di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - di addizione volumetrica;
  - pertinenziali;
  - di recupero dei sottotetti;
  - di accorpamento e/o frazionamento delle unità immobiliari.
3. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti funzioni:
  - residenziale;
  - artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico ricettiva;
  - direzionale e servizi.
4. Per ogni singolo edificio, facente parte del patrimonio edilizio esistente, la tavola 2.7 (schede di riqualificazione insediativa) indica:
  - le categorie di intervento ammesse;
  - le quantità massima delle addizioni volumetriche consentite;
  - la eventuali opere di urbanizzazione da realizzare.
  - le eventuali addizioni volumetriche attuabili.
5. Per l’attuazione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2, dell’Articolo 1, le indicazioni contenute nelle tavole 2.4 (Masterplan degli interventi sulle volumetrie esistenti – Tessuti insediativi) e 2.7 (schede di riqualificazione insediativa) hanno valore prescrittivo.



## Articolo 16

### *Caratteristiche costruttive per l'attuazione degli interventi di addizione volumetrica*

1. Le addizioni volumetriche sono ammesse attraverso un progetto che garantisca il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione insediativa contenuti al comma 2, dell'articolo 56 delle norme tecniche di attuazione del piano operativo.
2. Per le finalità di cui al comma 1, i progetti riguardanti il patrimonio edilizio esistente sono sottoposti al parere preventivo della commissione comunale per il paesaggio.
3. Nel caso in cui siano previste opere di urbanizzazione o cessione di aree alla pubblica amministrazione, le trasformazioni sono attuabili previa specifica convenzione tra il soggetto proponente e il Comune.

## Articolo 17

### *Deroghe al Decreto ministeriale n. 1444/1968*

1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal programma:
  - sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del decreto ministeriale n. 1444/1968;
  - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

## Articolo 18

### *Parcheggi privati pertinenziali e sistemazione delle aree private*

1. Nelle nuove costruzioni e nelle loro pertinenze devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Le dotazioni a parcheggio di cui al presente articolo devono essere dimensionate in base alle funzioni ammesse dal presente programma.
2. Le caratteristiche costruttive dei parcheggi devono rispettare quanto previsto dal comma 9, dell'articolo 9, delle norme del piano operativo vigente.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito derogare dall'obbligo del reperimento degli spazi di sosta pertinenziali in cambio della monetizzazione degli stessi verso l'Amministrazione comunale.
4. Per gli interventi di mitigazione previsti dal programma, nelle aree private devono essere previste piantumazioni di tipo autoctono di medio e alto fusto e ornamentale di tipo tappezzante.

## **Parte III. Modalità realizzative degli interventi pubblici e delle opere di urbanizzazione**

### Articolo 19

#### *Progettazione esecutiva e attuazione degli interventi*

1. Le opere pubbliche, di pubblico interesse e quelle di urbanizzazione sono realizzate secondo quanto prescritto e indicato nelle tavole del programma, dalle presenti norme da quelle del piano operativo vigente, se non in contrasto con quest'ultime, e dalle convenzioni sottoscritte dal Comune con i soggetti attuatori.
2. Per il comparto C2, e in particolare per l'area n. 20 (piazza Palmiro Togliatti), di cui alla tavola 3.1 (Masterplan delle opere pubbliche), il programma ammette la realizzazione di un impianto fotovoltaico, a servizio delle strutture pubbliche o della comunità. Tale impianto può essere installato sulla copertura delle pensiline della fermata degli autobus o su strutture leggere in metallo a copertura dei parcheggi pubblici.

### Articolo 20

#### *Parcheggi pubblici o di uso pubblico*

1. La dimensione minima dei parcheggi deve essere:
  - di almeno 5.00 ml di profondità e 2.50 ml di larghezza se perpendicolari alla carreggiata;
  - di almeno 6.00 ml di lunghezza e 2.00 ml di larghezza per quelli in linea.
2. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio. La loro delimitazione deve avvenire con le seguenti modalità:
  - con colore giallo con pittogramma e cartello verticale, per i parcheggi di carico e scarico, per quelli destinati ai dipendenti delle varie attività e per altri parcheggi riservati;
  - con colore rosa con pittogramma e cartello verticale, per parcheggi rosa di cortesia;
  - con colore blu con eventuale pittogramma e cartello verticale, per i parcheggi pubblici a pagamento;
  - con colore bianco per le altre tipologie di parcheggio.

## **Parte IV. Norme transitorie e finali**

### Articolo 21

#### *Norme transitorie e finali*

1. Salvo non diversamente disciplinato dalle presenti norme, all'interno del perimetro del programma continuano a valere disposizioni della Parte I, Titolo II e della Parte II, Titolo I delle norme tecniche di attuazione del piano operativo vigente.
2. Fino all'approvazione definitiva del programma sono consentiti gli interventi disciplinati dalla Parte II, Titolo I delle norme del piano operativo.