



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
PROVINCIA DI PISTOIA

REGOLAMENTO URBANISTICO Variante generale

RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO
Dott. Antonio Pileggi

Adozione: D.C.C. n. 13 del 28/03/2014
Approvazione: D.C.C. n. del / /
Pubblicazione: B.U.R.T. n. del / /

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Maria Rosa Laiatici

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Dott.ssa Cristina Buralli

Norme Tecniche di Attuazione

Sovrapposto stato adottato – stato modificato a
seguito di controdeduzione delle osservazioni

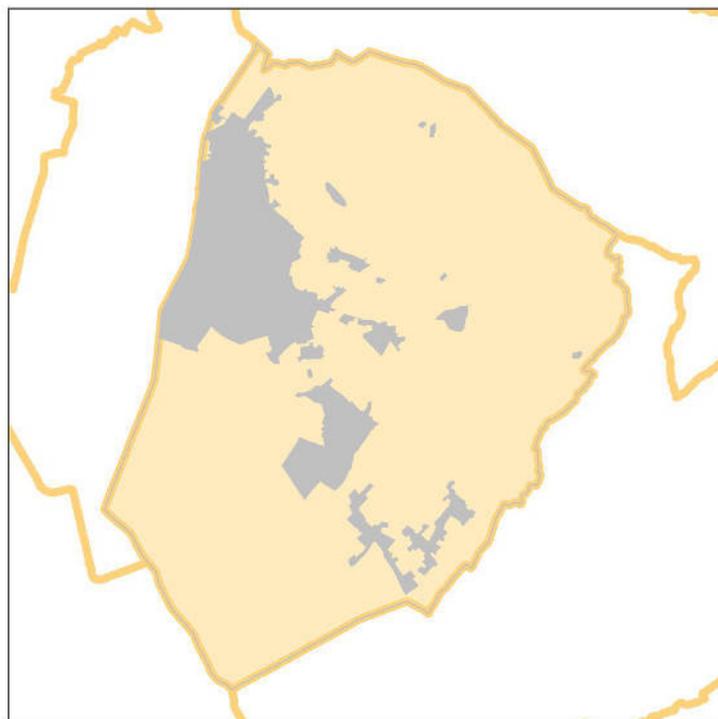
PROGETTO URBANISTICO
RTP "Monsummano 2011"

Arch. Riccardo Luca Breschi
Capogruppo
Arch. Roberto Vezzosi
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI
Geol. Alberto Tomei
con Geol. Nicolò Mantovani

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI
Consorzio di Bonifica
del Padule di Fucecchio

Ing. Cristiano Cappelli



Indice generale

PARTE I – CARATTERI E NORME GENERALI	7
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO 1 – Generalità.....	7
Art. 1 - Contenuti e finalità del Regolamento Urbanistico.....	7
Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	7
Art. 3 - Validità del Regolamento Urbanistico.....	8
Art. 4 - Regolamento Edilizio.....	8
CAPO 2 – Valutazione degli effetti delle trasformazioni.....	9
Art. 5 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	9
Art. 6 - Monitoraggio degli effetti.....	9
Art. 7 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo e relativo monitoraggio	10
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	11
CAPO 1 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	11
Art. 8 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	11
Art. 9 - Piani attuativi.....	11
Art. 10 - Intervento edilizio diretto previa redazione di progetto unitario.....	12
Art. 11 - Intervento edilizio diretto.....	13
Art. 12 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	13
Art. 13 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo.....	13
CAPO 2 – Norme di carattere generale.....	14
Art. 14 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche	14
Art. 15 - Distanze.....	14
Art. 16 - Dotazione di parcheggi pubblici	16
Art. 17 - Dotazione di parcheggi per la sosta stanziata	17
Art. 18 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione	18
Art. 19 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	19
Art. 20 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	19
Art. 21 - Tolleranze di costruzione.....	19
Art. 22 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	20
CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio	20
Art. 23 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ,interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali.....	20
Art. 24 - Manutenzione ordinaria	21
Art. 25 - Manutenzione straordinaria.....	21
Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo	21
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia.....	22
Art. 28 - Sostituzione edilizia.....	23
Art. 29 - Ristrutturazione urbanistica	24
Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione.....	24
Art. 31 – Sopraelevazione.....	24
Art. 32 - Nuova edificazione	25
Art. 33 - Pertinenze.....	25
CAPO 4 – Istituti per l'attuazione del Regolamento Urbanistico.....	26
Art. 34 – Istituti per l'attuazione del Regolamento Urbanistico	26

Art. 35 - Perequazione urbanistica	26
Art. 36 - Compensazione urbanistica e credito edilizio	27
Art. 37 - Procedura concorsuale per l'assegnazione di crediti edilizi	28
PARTE II - LA CITTA' ESISTENTE ED IL TERRITORIO RURALE	29
TITOLO III - LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DELLE FUNZIONI	29
CAPO 1 - Classificazione e disciplina del patrimonio edilizio esistente.....	29
Art. 38 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	29
Art. 39 - Edifici di Classe 1 (R.V.A.A.).....	29
Art. 40 - Edifici di Classe 2 (V.A.A.).....	29
Art. 41 - Edifici di Classe 3 (E.V.A.A.).....	30
Art. 42 - Edifici di Classe 4 (S.V.A.A.).....	31
Art. 43 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati.....	31
Art. 44 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici non classificati e per gli edifici esistenti al 1954	32
Art. 45 - Edifici da demolire o delocalizzare. Riordino delle aree pertinenziali da volumi incongrui ed a carattere precario.....	33
CAPO 2 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	34
Art. 46 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	34
Art. 47 - Destinazioni d'uso e funzioni	34
Art. 48 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	37
Art. 49 - Disposizioni transitorie in materia di attività commerciali.....	39
TITOLO IV - LA CITTA' ESISTENTE.....	41
CAPO 1 - Disposizioni generali.....	41
Art. 50 - Disposizioni generali: centri abitati, sistema insediativo urbano, le tre città, classificazione delle aree ai sensi del DM 1444/1968.....	41
CAPO 2 - La città storica.....	42
Art. 51 - La città storica (zone A): classificazione e destinazioni d'uso.....	42
Art. 52 - Gli insediamenti storici della collina (zone A1).....	42
Art. 53 - La struttura storica del capoluogo (zone A2).....	44
Art. 54 - Gli insediamenti storici della pianura (zone A3)	45
CAPO 3 - La città della prima espansione urbana.....	45
Art. 55 - Tessuti a prevalente destinazione residenziale (zone B): caratteri generali, classificazione e destinazioni d'uso	45
Art. 56 - Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale (zone B0).....	46
Art.57 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3, B4)	46
Art. 58 - Tessuti edilizi prevalentemente residenziali risultanti da interventi di riqualificazione insediativa (zone B5).....	49
Art. 59 - Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa per destinazioni prevalentemente residenziali (zone BR).....	49
Art. 60 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D): caratteri generali, classificazione e destinazioni d'uso	50
Art. 61 - Tessuti misti esistenti a destinazione prevalentemente produttiva (zone D0).....	51
Art. 62 - Tessuti produttivi consolidati (zone D1).....	51
Art. 63 - Tessuti terziari consolidati (zone D2).....	53

<u>Art. 64 – Zone per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto(zone D4).....</u>	<u>53</u>
<u>Art. 65 – Zone per discariche e centri di rottamazione (zone D5).....</u>	<u>54</u>
<u>Art. 66 – Zone per insediamenti di autotrasportatori (zone D6).....</u>	<u>54</u>
<u>CAPO 4 - La città degli interventi pianificati.....</u>	<u>54</u>
<u>Art. 67 – Tessuti residenziali ordinati da Piani attuativi (zone B6)</u>	<u>54</u>
<u>Art. 68 - Tessuti produttivi attivati con procedure SUAP(zone D1.S).....</u>	<u>55</u>
<u>Art. 69 - Tessuti produttivi/terziari ordinati da Piani attuativi (zone D3)....</u>	<u>56</u>
<u>CAPO 5 – Aree inedificate in ambito urbano</u>	<u>56</u>
<u>Art.70 - Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR)</u>	<u>56</u>
<u>Art. 71 - Aree a verde privato.....</u>	<u>57</u>
<u>TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE</u>	<u>59</u>
<u>CAPO 1 – Disciplina delle zone agricole</u>	<u>59</u>
<u>Disposizioni generali.....</u>	<u>59</u>
<u>Art. 72 - Zone agricole (zone E ed EA) : classificazione e normativa di riferimento</u>	<u>59</u>
<u>Art. 73 - Programma aziendale.....</u>	<u>59</u>
<u>Art. 74 - Superfici fondiari minime</u>	<u>60</u>
<u>Art. 75 - Interventi di sistemazione ambientale.....</u>	<u>60</u>
<u>Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni.....</u>	<u>61</u>
<u>Art. 76 - Nuove costruzioni nelle zone agricole.....</u>	<u>61</u>
<u>Art. 77 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d’uso agricola.....</u>	<u>64</u>
<u>Art. 78 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d’uso non agricola</u>	<u>66</u>
<u>Art. 79 - Disposizioni relative al mutamento della destinazione d'uso agricola</u>	<u>67</u>
<u>Art. 80 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi.....</u>	<u>67</u>
<u>Disciplina delle sottozone agricole</u>	<u>70</u>
<u>Art. 81 - Aree prevalentemente boscate dei crinali (EA1).....</u>	<u>70</u>
<u>Art. 82 - Aree della collina arborata(EA2).....</u>	<u>71</u>
<u>Art. 83 - Aree del colle di Monsummano Alto (EA3).....</u>	<u>72</u>
<u>Art. 84 - Aree del colle di Montevettolini (EA4).....</u>	<u>73</u>
<u>Art. 85 - Aree agricole della bonifica storica (EA5).....</u>	<u>74</u>
<u>Art. 86 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio (EA6).75</u>	<u>75</u>
<u>Art. 87 - Aree ad agricoltura promiscua (E1).....</u>	<u>76</u>
<u>CAPO 2 – Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto</u>	<u>77</u>
<u>Art. 88 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR).....</u>	<u>77</u>
<u>Art. 89 – Insediamenti ed edifici in territorio aperto assoggettati a particolare normativa</u>	<u>78</u>
<u>Art. 90 – Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto in zona agricola(zone D4).....</u>	<u>79</u>
<u>PARTE III - LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE.....</u>	<u>80</u>
<u>TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI....</u>	<u>80</u>
<u>INSEDIATIVI</u>	<u>80</u>
<u>CAPO 1 – Gli interventi di trasformazione della città esistente.....</u>	<u>80</u>
<u>Art.91 – Gli interventi di trasformazione della città esistente.....</u>	<u>80</u>

<u>Art. 92 - Interventi di completamento dei tessuti edilizi a destinazione residenziale (IDC.Rn).....</u>	80
<u>Art. 93 - Interventi di completamento dei tessuti edilizi a destinazione produttiva e/o terziaria (IDC.Pn).....</u>	81
<u>Art. 94 - Interventi di rigenerazione urbana (RU)</u>	82
<u>Art. 95 - Progetti di Centralità (PC).....</u>	83
<u>Art. 96 - Progetti di Riqualficazione Ambientale (PRA)</u>	85
<u>CAPO 2 - Gli interventi di addizione della città esistente.....</u>	88
<u>Art. 97 - Interventi di addizione della città esistente</u>	88
<u>Art. 98 - Nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale (zone C).....</u>	88
<u>Art. 99 - Nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria (zone D7)</u>	89
<u>CAPO 3 - Gli interventi di trasformazione differita</u>	90
<u>Art. 100 - Interventi di trasformazione differita.....</u>	90
<u>Art. 101 - Capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita</u>	91
<u>Art. 102 - Ambiti di atterraggio</u>	92
<u>Art. 103 - Le aree per interventi di trasformazione differita (zone CD).....</u>	93
<u>PARTE IV - LA CITTA' PUBBLICA E DEI SERVIZI</u>	95
<u>TITOLO VII - LA CITTA' PUBBLICA</u>	95
<u>CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale</u>	95
<u>Art. 104 - Aree per attrezzature di interesse generale (zone F). Norme generali</u>	95
<u>Art. 105 - Aree per l'istruzione (zone F1).....</u>	96
<u>Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2).....</u>	96
<u>Art. 107 - Aree a verde pubblico (zone F3).....</u>	96
<u>Art. 108 - Aree per parcheggi pubblici (zone F4).....</u>	97
<u>CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici</u>	98
<u>Art. 109 - Aree per impianti tecnologici (F5)</u>	98
<u>Art. 110 - Area di recupero paesaggistico e ambientale della discarica Il Fossetto.....</u>	98
<u>TITOLO VIII - I SERVIZI PER IL TURISMO, IL TEMPO LIBERO, LA SALUTE</u>	99
<u>Art. 111 - I servizi per il turismo, il tempo libero, la salute.....</u>	99
<u>Art. 112 - Stabilimenti termali (F6)</u>	99
<u>Art. 113 - Impianto sportivo del golf (F7).....</u>	100
<u>Art. 114 - Impianto polisportivo di Violi (F8).....</u>	101
<u>Art. 115 - Impianto della pesca sportiva(F9).....</u>	101
<u>Art. 116 - Le cave dismesse (F10).....</u>	102
<u>Art. 117 - La porta del Padule (F11).....</u>	102
<u>Art. 118 - Campeggi (F12)</u>	103
<u>Art. 119 - L' albergo diffuso.....</u>	103
<u>TITOLO IX - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</u>	104
<u>Art. 120 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare</u>	104
<u>Art. 121 - Fasce di rispetto stradale</u>	104
<u>Art. 122 - Distributori di carburante.....</u>	105
<u>Art. 123 - Verde di arredo stradale</u>	106
<u>Art. 124 - Piazze.....</u>	106

<u>Art. 125 – Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici</u>	<u>106</u>
<u>Art. 126 - Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.....</u>	<u>107</u>
<u>PARTE V - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DISPOSIZIONI FINALI .108</u>	
<u>TITOLO X - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO - CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI – AREE DI TUTELA E CONNESSIONI ECOLOGICHE E PAESAGGISTICHE</u>	<u>108</u>
<u>CAPO 1 - Prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico.....</u>	<u>108</u>
<u>Art. 127 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità.....</u>	<u>108</u>
<u>Art. 128 - Condizioni di fattibilità geologica.....</u>	<u>109</u>
<u>Art. 129 - Condizioni di fattibilità idraulica.....</u>	<u>110</u>
<u>Art. 130 - Fasce di rispetto fluviale.....</u>	<u>112</u>
<u>Art. 131 - Adeguamento al Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno.....</u>	<u>113</u>
<u>Art. 132 - Condizioni di fattibilità sismica.....</u>	<u>113</u>
<u>CAPO 2 – Condizioni per le trasformazioni.....</u>	<u>114</u>
<u>Art. 133 - Norme generali di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....</u>	<u>114</u>
<u>Art. 134 – Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....</u>	<u>115</u>
<u>CAPO 3 - Aree di tutela ambientale e connessioni ecologiche e paesaggistiche...119</u>	
<u>Art. 135 - Corsi d’acqua</u>	<u>119</u>
<u>Art. 136 - Protezione delle acque sotterranee ed aree di rispetto delle fonti di approvvigionamento idropotabile.....</u>	<u>120</u>
<u>Art. 137 - Aree destinate ad opere di regimazione delle acque.....</u>	<u>120</u>
<u>Art. 138 - Varchi territoriali</u>	<u>121</u>
<u>Art. 139 – Aree di rispetto cimiteriale</u>	<u>121</u>
<u>TITOLO XI - NORME FINALI</u>	<u>122</u>
<u>Art. 140 - Poteri di deroga.....</u>	<u>122</u>
<u>Art. 141 – Norme transitorie.....</u>	<u>122</u>
<u>Art. 142 - Misure di salvaguardia.....</u>	<u>122</u>

PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Contenuti e finalità del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.) disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, attraverso la definizione di regole e di azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tal fine specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile indicati dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
2. Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica .
3. Ogni disposizione del Regolamento Urbanistico, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monsummano T. è costituito dai seguenti elaborati:
 - **Relazione Tecnica**
 - **Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:
 - Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione della città
 - Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti
 - Appendice 3: Verifica degli standard
 - Appendice 4: Tabella della fattibilità geologica idraulica e sismica
 - **Elaborati grafici di progetto :**
 - TAVOLE 1.1 - 1.2: Il territorio rurale 1/5000
 - TAVOLE 2.0 - 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4- 2.5 - 2-6: Il sistema insediativo urbano 1/2000
 - TAVOLE 3.1 - 3.2 : Il patrimonio edilizio esistente di valore1/5000
 - **Schede di modifica della classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente**
 - **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (PABA)**
 - **Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
 - **Studio geologico ai sensi del DPGR n.53/R/11**
 - Relazione tecnica con schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per le aree assoggettate a piano attuativo
 - **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Rapporto ambientale
Sintesi non tecnica

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:5.000, riferite a medesimi tematismi, ai fini applicativi prevalgono le indicazioni cartografiche alla scala di 1:2.000.

Art. 3 - Validità del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico sono dimensionate per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate su tale periodo temporale le seguenti previsioni:
 - gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo VI,
 - le aree per le attrezzature di interesse generale e le aree per impianti tecnologici di cui al Titolo VII limitatamente a quelle pubbliche di progetto;
 - le aree per le nuove sedi stradali ,per il verde di arredo stradale per le piazze e per i percorsi ciclopedonali di cui al Titolo IX , limitatamente a quelle di progetto.
3. Le previsioni di cui al comma precedente, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi piani o progetti.
4. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Art. 4 - Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (R.E.) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico - edilizia , alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente , in coordinamento con le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione .
2. Entro sei mesi dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio che dovrà, fra l'altro, recepire in modo organico i parametri urbanistici ed edilizi e le altre definizioni tecniche contenute nel D.P.G.R. 11 novembre 2013 n.64/R. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio si applicano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento dell'allegato A contenute nel sopracitato D.P.G.R. 11 novembre 2013 n.64/R, come indicato al successivo art. 14 .
3. A norma dell'art. 64 della L.R. 1/2005, il Regolamento Edilizio detterà norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza. Con riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico, il Regolamento Edilizio provvederà in particolare a:
 - precisare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati di cui all'art.38;
 - definire le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali , finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare

l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, in coerenza anche con quanto stabilito al Capo 2 del **Titolo X delle** presenti norme. Dette istruzioni dovranno inoltre stabilire le soglie minime di ecoefficienza per accedere agli incentivi urbanistici di cui all'art. 22, in applicazione delle disposizioni di cui all'art.146 comma 3 della LR 1/2005.

4. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

CAPO 2 - Valutazione degli effetti delle trasformazioni

Art. 5 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizione della LR 10/2010: in particolare sono oggetto di specifica valutazione nel Rapporto ambientale gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui agli artt. 92, 93, 94, 97 e 103. I piani attuativi a cui è subordinata l'attuazione di tali interventi non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5bis della citata LR 10/2010.
2. E' facoltà del Comune, in seguito a significative modifiche del quadro ambientale di riferimento o degli stessi interventi di trasformazione, richiedere che le relative previsioni ed i conseguenti piani attuativi siano sottoposti a verifica di assoggettabilità alla VAS.
3. L'approvazione di Piani attuativi e di Progetti unitari che prevedano destinazioni residenziali, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
 - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
 - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
4. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Regolamento Urbanistico sono comunque assoggettati alle disposizioni del Capo 2 "Condizioni per le trasformazioni" del Titolo I della Parte IV delle presenti norme.

Art. 6 - Monitoraggio degli effetti

1. Ai sensi dell'art. 55, comma 7, della L.R. 1/2005, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della stessa legge.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Regolamento Urbanistico devono essere rispettate le indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di addizione della città esistente e di trasformazione differita (zone IDC, RU, C, D7 e CD) devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti della scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005.

Art. 7 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo e relativo monitoraggio

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Appendice 2 delle presenti norme "Dimensionamento degli insediamenti" in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi due commi.
4. Con cadenza periodica, comunque non superiore a dodici mesi, gli Uffici Comunali verificano la progressione dello sviluppo edilizio ed urbanistico, distinguendo tra la consistenza degli interventi di cui all' Appendice 2 "Dimensionamento degli insediamenti" e quella degli interventi non rilevanti ai fini della verifica del dimensionamento ammesso dal Piano Strutturale.
5. Con la stessa cadenza gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico in relazione agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO 1 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 8 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante piani attuativi, progetti di opere pubbliche, interventi diretti, interventi diretti previa redazione di progetti unitari.
2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 9 - Piani attuativi

1. I piani attuativi costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al Titolo IV, Capo IV, sezione II della LR 1/2005.
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica e/o privata nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.
4. Le zone sottoposte a piano attuativo sono individuate con apposito perimetro nelle tavole del R.U.: detta perimetrazione comprende le aree edificabili e quelle destinate ad opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verdi pubblici). In sede di convenzione, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, saranno stabiliti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, le quantità di opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e le quantità di aree pubbliche da cedere da parte del concessionario.
5. La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all'intera area perimetrata fatta salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme: è comunque consentito non includere nel piano limitate estensioni di superficie, non superiori al 10% della superficie totale, non rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto delle sue opere di urbanizzazione
6. Ove non diversamente specificato nel Regolamento Edilizio, i piani attuativi dovranno essere costituiti quanto meno dai seguenti elaborati:- Estratto di R.U. della zona oggetto dell'intervento
 - > estratto catastale aggiornato sullo stato attuale della proprietà
 - > piano particellare catastale esteso all'intera area
 - > planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1/500 o 1/200
 - > documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - > planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed all'edificazione, quantificazione della superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica, incluse eventuali opere di regimazione o compensazione idraulica
 - > progetto planivolumetrico in scala 1/500 o 1/200 con l'individuazione all'interno delle aree destinate alla edificazione dell'ingombro massimo di ciò che si intende conservare, della futura edificazione, della destinazione d'uso dei fabbricati, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne
 - > profili regolatori e sezioni in scala 1/500-1/200
 - > tipologie edilizie dei singoli edifici

- › simulazione dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale mediante plastico o modellazioni tridimensionali informatizzate
 - › tabelle con indicazione dei parametri urbanistici, degli standard dei dati di progetto
 - › norme tecniche di attuazione
 - › relazione tecnica illustrativa
 - › schema di convenzione che disciplini i rapporti fra Comune e soggetti operatori ed i termini e le modalità di attuazione degli interventi
 - › relazione geologica ed idraulica di fattibilità
 - › elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori
 - › valutazione degli effetti ambientali, se richiesta.
7. Nel caso di piani di recupero la documentazione di cui al comma 6 dovrà essere integrata con i seguenti elaborati :
- relazione contenente la descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano nonché delle caratteristiche e delle cause del degrado;
 - l'individuazione di eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
 - l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento;
 - perizia geologica e progetto di massima degli interventi di consolidamento (nel caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico).

Art. 10 - Intervento edilizio diretto previa redazione di progetto unitario

1. L'intervento edilizio diretto è assoggettato alla redazione di un progetto unitario nel caso di interventi edilizi di particolare complessità e rilevanza e/o che comportino l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore.
2. L'intervento si attua previo progetto unitario nei seguenti casi:
 - per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia , in luogo dei Piani attuativi, ove ciò sia esplicitamente ammesso dalle presenti norme ed alle condizioni da esse prescritte;
 - per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica , di sostituzione edilizia che per la loro consistenza e complessità richiedano un intervento di coordinamento o di inquadramento urbanistico, se tale procedura è espressamente prevista dalle presente norme.
3. Ove non diversamente specificato nel Regolamento Edilizio il progetto unitario dovrà contenere, di norma, i seguenti elaborati:
 - › relazione illustrativa che deve dare conto della coerenza esterna ed interna del progetto
 - › elaborati grafici contenenti:
 - l'inquadramento urbanistico dell'area di intervento;
 - la verifica della corrispondenza con le prescrizioni delle norme e con gli assetti progettuali definiti nel Regolamento Urbanistico;
 - il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
 - la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
 - l'eventuale definizione delle unità minime di intervento;
 - › la ripartizione catastale esistente e la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;

- › le norme tecniche di attuazione, ove necessarie;
 - › lo schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità di attuazione degli interventi e la loro programmazione temporale;
 - › la relazione di fattibilità geologica ed idraulica.
4. Il progetto unitario è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale.

Art. 11 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle modalità di attuazione di cui ai precedenti due articoli, il Regolamento Urbanistico si attua con intervento edilizio diretto, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità dell'intervento edilizio diretto (permesso di costruire e SCIA) per quanto non disciplinato dalle presenti norme.

Art. 12 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area edificabile fermo restando la capacità edificatoria massima fissata dalle presenti norme.
2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti dell'Amministrazione Comunale, è subordinato alle seguenti procedure:
 - sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo (di norma non superiore alla durata del permesso a costruire), all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
 - presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'Amministrazione Comunale, così come l'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione dell'importo delle opere da realizzare.

Art. 13 - Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo

1. Il R.U. mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite
 1. aree a verde pubblico attrezzato : 12,00 mq/ab
 2. aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
 3. aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
 4. aree per parcheggi : 4,00 mq/ab
2. Il R.U. assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie utile lorda (Sul) attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: esso è calcolato in mq 35,00 di Sul per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del R.U., per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.

3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq 24 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi : per gli insediamenti residenziali devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sui parametri sopraindicati, se superiori, prevalgono le previsioni specifiche indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative ad ogni area di trasformazione di cui all' Appendice 1.
4. Per le attrezzature di interesse generale di cui al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968 si assumono i parametri ivi indicati : non si ritiene tuttavia necessario il rispetto di detti standard , con particolare riferimento all' istruzione superiore all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione della distribuzione sovracomunale di questi servizi e delle esigenze effettivamente riscontrate.
4. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard sono riportati nell'Appendice 3 “Verifica degli standard”. Il monitoraggio della realizzazione degli standard è effettuato con le modalità indicate all'art.7.

CAPO 2 - Norme di carattere generale

Art. 14 - Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche

1. Il nuovo Regolamento Edilizio, da redigersi nei tempi indicati all'art.4, dovrà definire i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione del Regolamento Urbanistico in conformità alla normativa di settore ed in particolare ai contenuti del “Regolamento di attuazione dell'art.144 della LR 01/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”(D.P.G.R. 11 novembre 2013 n.64/R).
2. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio , per l'attuazione del Regolamento Urbanistico, si applicano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche di riferimento dell'Allegato A contenute nel sopracitato Regolamento n.64/R del 2013. Dopo l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio si applicheranno le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi ivi contenute.
3. Ai piani attuativi approvati ed agli altri strumenti attuativi (P.I.U. e P.O.d.C) previsti dal previgente R.U. ed approvati, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Art. 15 - Distanze

1. Distanze

- 1.1 E' il distacco minimo, misurato in modo radiale, che intercorre in ogni punto tra la proiezione dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici confinanti, ecc.

1.2 Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso vi siano scale a giorno e terrazze a sbalzo, purché queste non emergano più di ml 1,60 dal muro perimetrale.

2. Distanze minime tra i fabbricati

2.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti modificazione della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato dal progetto e quelli antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00. La prescrizione si applica anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata.

2.2 Sono ammesse distanze inferiori quella prescritta al comma precedente nel caso di:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone A, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- b) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate a piani attuativi come indicato al successivo comma 5.

2.3 Ai fini della distanza minima tra edifici si considerano pareti finestrate le pareti che presentano finestre e/o porte finestre di locali abitabili o comunque agibili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture o che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti contrasto con il Regolamento Edilizio o con altre norme vigenti in materia.

2.4 La distanza minima tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml. 6,00 .

2.5 E' sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C..

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

3.1 In qualsiasi intervento di nuova costruzione, o che comporti modificazione della sagoma esistente, deve essere rispettata una distanza minima assoluta di ml. 5,00 tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà.

3.2 La stessa distanza minima deve essere rispettata anche dal limite di zona urbanistica quando l'area contigua sia destinata ad uso pubblico o comunque preordinata all'esproprio.

3.3 Sono ammesse distanze inferiori a quella prescritta al comma 3.1 nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente da eseguirsi nelle zone A purché tali distanze risultino non inferiori a quelle intercorrenti tra il confine di proprietà e l'edificio esistente, considerate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, architettonico o testimoniale.

3.4 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi del Codice Civile).

3.5 E' inoltre ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale

per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto regolarmente trascritto.

3.6 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

4. Distanza dei fabbricati dalle strade

4.1 Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

4.2 Entro il perimetro dei centri abitati, come definiti all'art.50 e rappresentati nelle tavv. 1.1 e 1.2 la distanza dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente o, in mancanza ml.5,00, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti (nel qual caso valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml.3,00). Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.

4.3 Al di fuori dei centri abitati, come definiti all'art. 50 e rappresentati nelle tavv. 1.1 e 1.2, le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

4.4 Nelle zone A sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate. Sono inoltre ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti commi nel caso che ciò sia espressamente consentito dal presente RU.

5. Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi

5.1 Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi, sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dalle strade prescritte dalle presenti NTA.

Art. 16 - Dotazione di parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla Tabella 1 nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte dalle disposizioni di cui all'art. 13 e dalle schede degli interventi di trasformazione di cui all'Appendice 1.

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di Sul
Commerciale all'ingrosso e depositi Produttivo Servizi ad eccezione di Servizi per intrattenimento e spettacolo	30 mq. ogni 100 mq. di Sul
Commerciale Turistico ricettivo Direzionale Servizi per intrattenimento e spettacolo	40 mq. ogni 100 mq. di Sul

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari di cui all'art.10 devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate sulle tavole del

Regolamento Urbanistico o i parametri dimensionali indicati nelle schede dell'Appendice 1.

3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra,; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,40. E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.
4. Nelle zone A e B0, B1, B2, B3 e B4 , nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici , sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito regolamento.
5. Il presente articolo non si applica nelle zone a prevalente o esclusiva destinazione agricola.
6. [I parcheggi pubblici possono essere destinati e convenientemente attrezzati come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante. In particolare il parcheggio posto in località Grotta Giusti \(F4p 206\) può essere attrezzato come area di accesso alle cave e all'area termale con strutture di servizio quali punti informazione, chioschi, servizi igienici; le strutture di servizio non devono ostacolare il varco visivo dalla strada verso l'area a valle, e l'area deve essere dotata di adeguati spazi a verde ed alberature.](#)

Art. 17 - Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale

1. La [verifica e la](#) realizzazione di parcheggi privati per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:
 - nuova edificazione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione edilizia comportante addizioni funzionali o, comunque, incremento di superficie utile lorda;
 - ristrutturazione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso [con contestuale incremento delle dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale](#), aumento del numero delle unità immobiliari e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
 - mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma che comporti incremento di carico urbanistico.

[La verifica deve essere effettuata sull'intero fabbricato e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.](#)
2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale calcolato secondo le disposizioni contenute nell'art.14~~7~~, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:
 - per la residenza, mq 35/mq 100 di Sul con un minimo di due posti auto per alloggio,
 - per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi mq 25 /100 mq di Sul,
 - commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e servizi mq 35/mq 100 di Sul,

- turistico ricettivo mq 40 / 100 mq di Sul con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.
- ~~23. In caso di destinazione residenziale deve, in ogni caso, essere assicurato un posto auto per ogni alloggio previsto dal progetto. La presente disposizione si applica anche nel caso di interventi che comportino incremento del numero di unità immobiliari pur non comportando incremento di superficie utile lorda. In caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.~~
- 43. Nelle zone A e nelle zone B0, B1, B2, B3 e B4 gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto per le zone A ed entro un raggio di ml.100 per le zone B0, B1, B2, B3 e B4.
- 45. Nelle stesse zone A e nelle zone B0, B1, B2, B3 e B4, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è comunque consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone B0, B1, B2, B3 e B4 la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di superficie.
- 56. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione con apposito regolamento. Fino all'approvazione di detto regolamento e comunque non oltre sei mesi dalla data di approvazione della Variante generale al RU, rimangono in vigore le norme vigenti a livello comunale.

Art. 18 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale di:
 - strutture commerciali di vendita al dettaglio;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - locali di pubblico spettacolo.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento alla Sul in precedenza non occupata da superficie di vendita, semprechè si tratti di superficie di vendita legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/ 1 mq di superficie di somministrazione. Per i locali di pubblico spettacolo i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1mq/1mq di superficie del locale accessibile al pubblico.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale

incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 28/2005 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:
 - per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A e nel perimetro delle aree centrali del Capoluogo e di Cintolese come individuate nelle tavole 1.1 e 1.2 non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione ;
 - per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
 - a) per ampliamenti fino al 20% della SUL di locali esistenti già a destinazione commerciale;
 - b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.
6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 50.
7. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art. 19 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

1. Ai fini del Regolamento Urbanistico si considerano come edifici esistenti quelli che alla data di adozione del medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciato permesso di costruire e siano iniziati i relativi lavori.
2. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti di nuova costruzione.
3. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le prescrizioni che le presenti norme ed Regolamento Edilizio dettano per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative ammesse per gli edifici esistenti.

Art. 20 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:
 - mq. 50 di superficie utile abitabile (Su_a) per gli interventi ubicati nella città esistente e nella città di trasformazione di cui alla ~~la Parte II~~ Titolo ~~II~~ IV ed alla ~~la Parte III~~ Titolo VI delle presenti norme;

- mq. 60 di superficie utile abitabile (Su_a) per gli interventi ubicati nel territorio rurale come disciplinati nella ~~la Parte II~~ Titolo ~~II~~ V delle presenti norme.
- 2. Nel caso di interventi di suddivisione in più unità immobiliari di edifici esistenti è ammesso che il primo alloggio risultante dal frazionamento abbia una superficie inferiore a quelle sopraindicate e comunque non inferiore a mq 45 di superficie utile abitabile (Su_a). Superfici minori sono ammesse soltanto per specifiche tipologie edilizie(alloggi per l'emergenza abitativa, alloggi-volano , residenze sociali e simili) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 21 - Tolleranze di costruzione

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo è ammessa la tolleranza di costruzione del $\pm 2\%$ rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo.
2. Le tolleranze di costruzione non si applicano alle distanze fra i fabbricati, dalle strade, dai confini ed alle misure minime in materia di sicurezza, accessibilità e igiene, per le quali la specifica normativa non ammette tolleranze di costruzione.

Art. 22 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

1. Il Regolamento Urbanistico favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 37, comma 2, lettera "f", della L.R. 1/2005 e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il Regolamento Edilizio:
 - contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1,
 - individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale e del presente Regolamento Urbanistico,
 - fornisce indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
 - stabilisce una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici di cui al comma 3 ed inoltre gradua gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma precedente beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, ai sensi dell'art. 146, comma 3, della L.R. 1/2005, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la superficie utile lorda ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme.
4. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per le finalità di cui al presente articolo si fa riferimento alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.

5. In detta fase transitoria, per poter accedere agli incentivi di cui al comma 3, la progettazione degli edifici deve adeguarsi integralmente alle disposizioni di cui al comma precedente.

CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

Art. 23 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente ,interventi di nuova costruzione, interventi pertinenziali

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica.
2. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente.
3. Gli interventi di nuova costruzione sono i seguenti ancorchè riferiti ad edifici esistenti:
 - sopraelevazione
 - nuova costruzione ed ampliamento.
4. Gli interventi pertinenziali costituiscono una specifica categoria degli interventi edilizi; le pertinenze in relazione alla loro dimensione possono essere classificati come interventi sul patrimonio edilizio esistente o come interventi di nuova costruzione.

Art. 24 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, mantenendone inalterata la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ivi comprese quelle necessarie alla installazione di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edilizie.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 25 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici a condizione che siano rispettate le seguenti limitazioni:
 - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
 - non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
 - non comportino modifica della destinazione d'uso;
 - non comportino alterazione del valore architettonico e decorativo dell'edificio;

- non si configurino come un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione o alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo 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 il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
3. I progetti di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art.43 che dovrà contenere puntuale dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
4. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della sua conformità al Regolamento Urbanistico, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.

Art. 27 - Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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 il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'intervento di ristrutturazione edilizia comprende altresì:
 - a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali conformi alle indicazioni delle presenti norme nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - b) interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010;
 - c) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi nel limite del 20% del volume esistente. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione dei servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'art.55, comma 2, lettera b) della LR 1/2005;
 - d) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in

diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito all'art.55, comma 2, lettera b) della LR 1/2005.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si distinguono nei seguenti tipi:

3.1 Ristrutturazione edilizia di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari. Nel caso di intervento esteso all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi l'aumento e la riduzione del perimetro e del numero delle unità immobiliari se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio. Non sono ammessi interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Rientrano nella ristrutturazione edilizia di tipo R1 gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010.

3.2 Ristrutturazione edilizia di tipo R2

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio del suo insieme previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore, nonché la variazione della sagoma della costruzione. Il tipo di intervento comprende inoltre le seguenti addizioni funzionali:

- a) ampliamenti volumetrici, se ammessi dalla disciplina di zona, del volume esistente mediante addizioni coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario e collocate di norma in posizioni defilate rispetto ai prospetti principali;
- b) rialzamento dei locali sottotetto annessi ad unità residenziali con altezza minima in gronda non inferiore a ml. 1,80 al fine di renderli abitabili senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- c) demolizioni di volumi secondari e loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore, in diversa collocazione sul lotto di pertinenza o accorpandoli all'edificio principale, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

Gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) non possono singolarmente e complessivamente comportare un incremento di volume superiore al 20% di quello esistente.

Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo R2 anche gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza e configurazione e la ricostruzione avvenga nel rispetto della sagoma e dei caratteri architettonici e decorativi originari, opportunamente documentati.

3.3 Ristrutturazione edilizia di tipo R3

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare la trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo del tutto diverso da quello iniziale mediante un insieme sistematico di trasformazioni che, oltre alle interventi di tipo R1 e R2, comprende la modifica degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, le addizioni funzionali e gli interventi pertinenziali, se consentiti dalla disciplina di zona e comunque nei limiti ammessi dalla vigente normativa regionale per la ristrutturazione edilizia.

3.4 Ristrutturazione edilizia di tipo R4

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare la demolizione e la contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti che non comporti incremento di volume, calcolato nel rispetto delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, fatte esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Rientrano nella ristrutturazione di tipo R4 gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, demoliti o crollati purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza e la ricostruzione avvenga nei limiti del preesistente volume, opportunamente documentato, anche se con diversa sagoma.

Art. 28 - Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, anche con contestuale incremento di volume se ammesso dalla disciplina di zona, e pertanto con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono, in genere, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che ecceda la ristrutturazione edilizia ma che non comporti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
3. Per il dimensionamento degli interventi di sostituzione edilizia, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume calcolato in conformità alle disposizioni dell'art. 14.
4. Ove non diversamente specificato nella disciplina di zona, negli interventi di sostituzione edilizia non assoggettati a piani attuativi o a progetti unitari l'altezza massima dell'edificio ricostruito non può superare mt. 6,50.

Art. 29 - Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica 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.
2. Per il dimensionamento degli interventi di ristrutturazione urbanistica, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, si utilizza come parametro di riferimento il volume virtuale calcolato in conformità alle disposizioni dell'art. 14.

Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti alla rimozione fisica di edifici o manufatti senza che la loro potenzialità edificatoria possa essere comunque riutilizzata, fatti salvi gli specifici casi indicati all'art. 45.
2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici ad eccezione di quelli classificati ai sensi dell'art.38, fermo restando che sui medesimi sono consentite l'eliminazione di superfetazioni e le altre puntuali demolizioni rientranti nell'intervento di restauro e di risanamento conservativo. Sono fatte salve le disposizioni in merito agli edifici esistenti al 1954, ancorché non classificati, di cui all'art.44.

Art. 31 - Sopraelevazione

1. Sono interventi di sopraelevazione gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti realizzati ai piani superiori al piano terra od ai piani seminterrati, che non comportano di conseguenza incremento della superficie coperta degli edifici esistenti, né nuova occupazione di suolo. Tali interventi sono assimilati agli

- interventi di nuova costruzione quando eccedono i limiti dimensionali della ristrutturazione edilizia.
2. Tutti gli edifici di civile abitazione composti da un solo piano abitabile fuori terra, anche se parzialmente sopraelevato, (escludendo i piani interrati, seminterrati e piani terra con altezza inferiore a ml. 2,50, destinati a locali di servizio come autorimesse - cantine - ripostigli - centrali termiche - ecc.) esistenti alla data di adozione del primo R.U. (29.01.2002) possono essere rialzati o completati nel rialzamento, per comprovate necessità abitative, di un piano sulle verticali del perimetro edificato, con altezza massima di ml. 3,00 misurata dal piano di calpestio fino all'appoggio della copertura (intradosso) con la possibilità di formare una nuova unità abitativa autonoma.
 3. Per gli edifici parzialmente rialzati, a seguito di precedenti disposizioni, è consentito il raggiungimento dell'altezza in gronda della precedente sopraelevazione parziale.
 4. E' consentito il rialzamento degli edifici esistenti fino all'altezza in gronda in allineamento ad edifici posti in aderenza, con corrispondente numero di piani fino ad un massimo di due, o in rapporto alla giusta simmetria della facciata attuale/modificato, se questi presentano particolari caratteristiche di finitura esterna, prevedendo nel progetto le stesse peculiarità costruttive e di finitura in relazione alla gronda, alle pendenze delle falde del tetto, al manto di copertura ed agli altri elementi decorativi.
 4. Gli interventi, di cui ai commi precedenti sono una - tantum e sono ammessi nelle zone B0, B1, B2, B3, B4, D0, D1, nonché nella zona E1, in deroga alla disciplina di zona. Sono esclusi dalle presenti disposizioni gli edifici classificati di rilevante valore, di valore e con elementi di valore. Tali interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia.
 5. In relazione a quanto disposto dalle presenti norme gli elementi architettonici, le finiture esterne, gli oggetti e gli elementi decorativi di progetto dovranno mantenere le caratteristiche costruttive tradizionali tipiche locali e dovranno essere in armonia con quanto presente nell'ambiente circostante.
 6. Non sono ammessi abbaini e terrazzi a tasca sulle coperture ma solo lucernari a filo falda di dimensioni adatti per ispezioni al tetto e/o ventilazione delle soffitte.

Art. 32 - Nuova edificazione

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli che comportano la realizzazione su aree inedificate di edifici o manufatti comunque abitabili od agibili.
2. Sono inoltre assimilati a nuova edificazione gli interventi che comportano ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti oltre i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia.
3. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatte salve le addizioni funzionali rientranti nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia;
 - b) gli interventi che, anche quando qualificabili come pertinenza, eccedano i limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia ;
 - c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri , anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee

ancorchè siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture per la sosta ed il soggiorno di turisti;

- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 33 - Pertinenze

1. Sono pertinenti i manufatti che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con edifici preesistenti, al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso ed in modo tale da essere posti a loro servizio durevole o ad ornamento dei medesimi.
2. Le pertinenze sono sempre poste all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato a cui fanno riferimento.
3. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano pertinenze, bensì nuove costruzioni, gli ampliamenti il cui volume ecceda il 20% di quello dell'edificio principale.

CAPO 4 - Istituti per l'attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 34 - Istituti per l'attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Al fine di assicurare una attuazione delle previsioni del R.U. efficace e conforme agli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pianificazione comunale, trovano applicazione nel Regolamento Urbanistico i seguenti istituti, secondo quanto definito dall'art.16 del Regolamento regionale di attuazione del titolo V della LR 1/2005 e dalla Disciplina della Variante generale al Piano Strutturale al Titolo IX:
 - la perequazione urbanistica,
 - la compensazione urbanistica,
 - il credito edilizio.
2. La perequazione urbanistica si applica agli interventi di trasformazione indicati al successivo art.35 ed è finalizzata a ricercare un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del Regolamento Urbanistico.
3. La compensazione urbanistica ed il credito edilizio sono disciplinati all'art.36 e sono finalizzati a promuovere la partecipazione di risorse e di soggetti privati alla realizzazione della "città pubblica" e ad allocare le facoltà edificatorie sulla base di criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie e con la preminente finalità di realizzare opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico e di favorire la riqualificazione di zone degradate ed il recupero di aree libere nelle parti più dense degli insediamenti urbani.

Art. 35 - Perequazione urbanistica

1. Il Regolamento Urbanistico applica la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione degli assetti insediativi, al fine di superare la diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo VI, con la sola eccezione di Progetti di centralità e dei Progetti di riqualificazione ambientale di cui agli artt. 95 e 96.
3. Sono inoltre soggetti alla stessa disciplina gli interventi di riqualificazione insediativa della città esistente (zone BR) di cui all'art.54.
4. In detti ambiti i diritti edificatori e gli oneri ed obblighi di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:
 - quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
 - quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
 - ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Regolamento Urbanistico che ne dispongano l'inedificabilità (incluse le condizioni di pericolosità idraulica I4 e PI4), la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui al punto 1 si computa al 50% di quella reale;
 - le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazioni della percentuale di cui al punto 2. solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla superficie della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla superficie complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
5. Negli ambiti di cui ai commi 2 e 3, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 4:
 - i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.
6. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.
7. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 4.

Art. 36 - Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico ad iniziativa del Comune. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Regolamento Urbanistico, ed in particolare negli interventi di trasformazione e di addizione della città esistente di cui ai Capi 1 e 2 del Titolo I della Parte III delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Appendice 1 dettagliano le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.
2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.
3. Al credito edilizio è assimilabile l'acquisizione delle facoltà edificatorie attribuite dal Comune come compensazione per la realizzazione di opere pubbliche sulla base della specifica procedura concorsuale indicata al successivo art.37.
4. Il Regolamento Urbanistico stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica e del credito edilizio tenendo conto dei seguenti criteri:
 - nella compensazione urbanistica le facoltà edificatorie o l'acquisizione delle aree in permuta sono di norma esercitate nell'ambito univocamente individuato dal Regolamento Urbanistico mediante interventi assoggettati a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato,
 - nel credito edilizio le facoltà edificatorie possono essere esercitate esclusivamente nelle aree interessate dagli interventi di trasformazione differita di cui all'art. 100 comma 1.
5. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente R.U. attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono soggette a decadenza quinquennale.

Art. 37 - Procedura concorsuale per l'assegnazione di crediti edilizi

1. E' facoltà del Comune, al fine di avere, in tempi sostenibili, un'adeguata dotazione di opere pubbliche funzionali alla costruzione della "città pubblica" delineata dal Regolamento Urbanistico, compensare la realizzazione di dette opere con l'assegnazione di crediti edilizi, attingendo alle quote di capacità edificatorie appositamente riservate a tale fine nel "Dimensionamento degli insediamenti" come indicato nell'Appendice 2 delle presenti norme.
2. Il Comune individua annualmente, in occasione dell'approvazione del Bilancio preventivo e del Piano delle opere pubbliche, le opere la cui realizzazione è compensata dai crediti edilizi come indicato al comma 1; l'individuazione del soggetto attuatore e l'assegnazione del credito edilizio è effettuata con la procedura concorsuale di seguito indicata.
3. Il Comune redige il progetto preliminare dell'opera pubblica o delle opere pubbliche da realizzare e stabilisce il valore base, in crediti edilizi, che remunera la loro realizzazione. A partire da tali elementi il Comune emette un Avviso Pubblico contenente:

- la descrizione dell'opera da realizzare ed il suo valore base sotto forma di credito edilizio,
 - i soggetti ammessi alla partecipazione,
 - le aree sulle quali è possibile far atterrare i crediti edilizi,
 - i parametri qualitativi e quantitativi che dovranno contraddistinguere le proposte,
 - i criteri da utilizzare per la valutazione delle singole proposte,
 - le modalità attuative, tenendo conto, per quanto compatibile, del Codice dei Contratti,
 - ogni altro elemento necessario per assicurare l'efficacia, la certezza e la trasparenza della procedura.
4. I crediti edilizi possono essere esercitati esclusivamente nelle aree indicate dalle presenti norme.

PARTE II - LA CITTA' ESISTENTE ED IL TERRITORIO RURALE

TITOLO III - LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DELLE FUNZIONI

CAPO 1 - Classificazione e disciplina del patrimonio edilizio esistente

Art. 38 - Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
 - Classe 1 (R.V.A.A.): Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale
 - Classe 2 (V.A.A.): Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 3 (E.V.A.A.): Edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 4 (S.V.A.A.): Edifici e/o complessi edilizi di scarso valore storico, architettonico e ambientale .

Art. 39 - Edifici di Classe 1 (R.V.A.A.)

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilati in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica.
2. Sugli edifici di Classe 1 sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice

dei Beni Culturali e del Paesaggio ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela.

3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.
4. In ogni caso, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela.

Art. 40 - Edifici di Classe 2 (V.A.A.)

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo.
2. Sugli edifici di Classe 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 43. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia R2.
3. Sugli edifici di classe 2 ricadenti nelle Aree agricole della bonifica storica EA5 che, per le condizioni di prolungato abbandono ed in alcuni casi di avanzata riduzione in ruderi, non risultano oggettivamente recuperabili nelle strutture originarie sono ammessi interventi di sostruzione e ove necessario di completa demolizione delle murature esistenti a condizione che la ricostruzione sia condotta con i principi della completa e filologica ricostituzione delle caratteristiche originarie degli edifici: dimensioni complessive e dei singoli elementi architettonici, prospetti ed aperture, materiali, elementi decorativi e di arredo, finiture, manti di copertura, coloriture. Negli interventi sopra descritti di ricostruzione di edifici situati in zone a pericolosità idraulica molto elevata è ammesso posizionare l'edificio alla prescritta quota di messa in sicurezza idraulica. [Gli interventi di cui al presente comma sono ammessi anche sugli edifici di classe 2 ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata delle zone agricole E1.](#)

Art. 41 - Edifici di Classe 3 (E.V.A.A.)

1. Sono gli edifici che presentano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione per parti significative (facciate, coperture, apparati decorativi e simili).
2. Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici come rappresentati graficamente nelle tavole del R.U. In ogni caso tutti gli elementi meritevoli di tutela debbono essere accuratamente evidenziati e documentati nella relazione storico-critica di cui all'art.43.
3. Sugli edifici di Classe 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica sopraccitata.
4. Ove la disciplina di zona consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
5. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocabilmente

- attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili).
6. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art.43, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - gli eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona non possono interessare i prospetti principali e debbono essere collocati in posizioni defilate rispetto alla viabilità principale ;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti o parziali sopraelevazioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.
 7. Sugli edifici di classe 3 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente articolo ,comma 3 si applicano le modalità di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli elementi significativi evidenziati nella relazione storico-critica.

Art. 42 - Edifici di Classe 4 (S.V.A.A.)

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico , tipologico e contestuale, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici.
2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3. La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo previa redazione dell'analisi storico critica di cui al successivo art.44 comma1, con la quale sia dimostrata l'assenza di elementi pregio e l'impossibilità la scarsa efficacia e l'eccessiva onerosità del recupero strutturale dell'edificio.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocabilmente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili).
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti o parziali sopraelevazioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

Art. 43 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati

1. Analisi storico-critica

- 1.1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 81, comma 1, della L.R. 01/2005, i progetti relativi agli edifici di classe 1 (R.V.A.A.), di classe 2 (V.A.A.) e di classe 3 (E.V.A.A.) devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile

oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

1.2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti :

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
- e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

1.3. Nel caso di edifici classificati 3 (E.V.A.A.) i contenuti della analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente.

2. Procedure per la realizzazione degli interventi

2.1 Gli interventi sugli edifici classificati sono comunque assoggettati ad atti di assenso secondo le modalità e le procedure appositamente definite nel Regolamento Edilizio.

2.2 Fino al complessivo aggiornamento del Regolamento Edilizio al presente R.U., come indicato all'art. 4, sono assoggettati ad atto di assenso tutti gli interventi sugli edifici classificati 1, 2 e per quanto riguarda gli edifici classificati 3 e 4 i soli interventi che comportano modifica dell'aspetto esteriore degli immobili. Fino all'aggiornamento del Regolamento Edilizio, l'atto di assenso è rilasciato dall'Ufficio.

2.3. In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica è elaborato obbligatorio per la valutazione del progetto e per la sua conformità al Regolamento Urbanistico. La mancanza della medesima, o la carenza dei suoi contenuti, comportano la sospensione della procedura per il rilascio del permesso di costruire o l'inefficacia della SCIA ai sensi rispettivamente dell'art.83 comma 6 e dell'art.84 comma 3 della LR 1/2005.

3. Perdita di valore testimoniale

3.1. Ad esclusione degli edifici di classe 1 e 2 è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita di valore testimoniale.

3.2. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso:

- a) relazione tecnica illustrativa con istanza di riclassificazione dell'immobile ed indicazione del futuro intervento;
 - b) documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno ambientale.
- 3.3 La riclassificazione dell'edificio, previo parere positivo della Commissione comunale per il paesaggio, dovrà essere approvata con delibera di Consiglio comunale.

Art. 44 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici non classificati e per gli edifici esistenti al 1954

1. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art.23 comma 1; sono fatte salve diverse disposizioni contenute nella disciplina di zona e quanto prescritto ai successivi commi 2 e 3.
2. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R3 su edifici esistenti al 1954, ancorché non classificati, devono essere adeguatamente motivati e devono essere supportati da una specifica indagine che accerti l'assenza di elementi di valore meritevole di tutela. Nel caso in cui dalla suddetta indagine, emerga la presenza di elementi di valore da tutelare è prescritta la conservazione dell'edificio o delle sue parti significative.
3. Il sedime degli edifici esistenti al 1954 è individuato nelle tavole 3.1 e 3.2. L'indagine di cui al comma precedente deve preventivamente accertare l'effettiva esistenza al 1954 dell'edificio attuale: a tal fine può essere utilizzata documentazione storico-archivistica, catastale, cartografica, fotografica nonché rilievi topografici ed edilizi.

Art. 45 - Edifici da demolire o delocalizzare. Riordino delle aree pertinenziali da volumi incongrui ed a carattere precario

1. Edifici da demolire o delocalizzare

- 1.1 Sulle tavole del R.U. sono indicati con apposito simbolo gli edifici ed i manufatti da demolire o da delocalizzare:
 - gli edifici da demolire sono quelli sul cui sedime sono previsti spazi od attrezzature pubbliche e che, ricadendo in aree direttamente vincolate o nell'ambito di piani attuativi di iniziativa pubblica, sono suscettibili di esproprio,
 - gli edifici da delocalizzare sono quelli per i quali è auspicato la demolizione e la ricollocazione dei volumi in altro contesto, ma che, ricadendo nell'ambito di piani di iniziativa privata, non sono suscettibili di esproprio.
- 1.2 Sia gli edifici da demolire che quelli da delocalizzare possono concorrere ad acquisire le capacità edificatorie destinate agli interventi di trasformazione differita nella misura e con le modalità indicate al successivo art.101. I crediti edilizi per il trasferimento degli edifici da demolire sono attribuiti dall'Amministrazione Comunale, in alternativa alle ordinarie procedure espropriative, attingendo, per le quote di volume o di Sul eccedenti quelle da demolire, alla specifica voce del dimensionamento prevista nell'Appendice 2.
- 1.3 Sono assimilati agli edifici da delocalizzare gli immobili non classificati, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e di rispetto dei corsi d'acqua pubblici. Essi potranno essere demoliti e ricostruiti nella stessa quantità sul limite esterno della relativa fascia di rispetto con intervento diretto previa redazione di Progetto unitario se la localizzazione originaria e quella finale ricadono nella stessa zona urbanistica; previa redazione di Piano di recupero negli altri casi.
- 1.4 Gli immobili di valore di classe 4 (S.V.A.A.) posti lungo la viabilità pubblica, che con la loro sagoma riducono la sezione stradale con conseguenti rischi, certificati dai competenti Uffici comunali, per la circolazione e l'incolumità dei cittadini possono essere demoliti e fedelmente ricostruiti sul limite esterno della fascia di

rispetto stradale cedendo al Comune, in tutto o in parte, l'area di sedime del fabbricato originale, al fine di adeguare la sezione stradale. In tali casi si applicano le stesse procedure attuative indicate al comma precedente.

2. Riordino delle aree pertinenziali da volumi incongrui ed a carattere precario

2.1 Al fine di eliminare situazioni di degrado edilizio e di disordine insediativo, provocate dall'esistenza di costruzioni precarie e di volumi incongrui realizzati nel tempo come addizioni degli edifici esistenti (esempio: servizi igienici esterni, rimesse e ripostigli, balconcini, terrazzi e simili), gli interventi di ampliamento degli stessi edifici, ove ammessi dalla disciplina di zona ed ancorché riconducibili alla ristrutturazione edilizia, sono subordinati all'eliminazione delle superfetazioni esistenti ed al conseguente riordino dei fabbricati e delle aree di pertinenza.

CAPO 2 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 46 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Comune provvederà con specifico atto nei modi stabiliti all'art.69 della LR 1/2005 all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art.58 della stessa legge.
2. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 1, in materia di disciplina delle funzioni si applicano le disposizioni transitorie di cui al presente Capo. Esse definiscono le destinazioni d'uso e la loro articolazione in funzioni, regolano i mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili, comprese le aree di pertinenza ed i terreni inedificati, dettano disposizioni urgenti in materia di attività e di insediamenti commerciali.

Art. 47 - Destinazioni d'uso e funzioni

1. Destinazioni d'uso .In conformità alle disposizioni di cui all'art. 59 della L.R. 01/2005, le destinazioni d'uso sono così distinte :
 - a) residenziale;
 - b) produttiva;
 - c) commerciale;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio;
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Definizione delle destinazioni d'uso e loro articolazione in funzioni. Ai fini delle presenti norme alcune destinazioni d'uso, per la loro complessità, sono articolate in funzioni. Di seguito sono definite ed esemplificate le destinazioni d'uso e le funzioni in cui esse si articolano:
 - a) residenziale : comprende le abitazioni e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione;
 - b) produttiva: comprende le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini della presente disciplina le attività produttive si distinguono nelle seguenti funzioni:

- b.1 industriale ed artigianale produttiva:** comprende industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili;
- b.2 artigianale di servizio alla residenza:** comprende le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, toelette per animali e simili);
- b.3 strutture per la logistica :** comprende le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia;
- c) commerciale:** comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse si articolano nelle seguenti funzioni, come definite nella LR 28/2005:
- c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato:** comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq ;
- c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita:** comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;
- c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita;**comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- c.4 commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio e per la vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita;**
- c.5 somministrazione di alimenti e bevande;**
- c.6 vendita della stampa**
- d) direzionale :** comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.).
- e) turistico ricettiva:** comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 42/2000 , ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive nelle seguenti funzioni come definite dalla stessa LR 42/2000:
- e.1 strutture ricettive alberghiere:** comprendono gli alberghi, le residenze turistiche-alberghiere, le dipendenze;
- e.2 campeggi e villaggi turistici :** comprendono i campeggi, i villaggi turistici, le aree di sosta , i parchi vacanze;
- e.3 strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva :**le case per ferie e i rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bivacchi fissi;
- e.4 residence**
- f) di servizio:** comprendono le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico. Di conseguenza la destinazione d'uso " di servizio " è divisa in due principali famiglie di funzioni: "servizi pubblici", intendendosi con ciò i servizi tipicamente pubblici o comunque di pubblico interesse, ancorché gestiti da soggetti non pubblici; "servizi privati" intendendosi con ciò i servizi generalmente gestiti da soggetti privati anche se rivestono o

possono rivestire un interesse pubblico. All'interno di ciascuna famiglia i servizi si articolano in ulteriori funzioni come elencate ed esemplificate di seguito:

Servizi pubblici

f.1 Servizi per l'istruzione : asili nido, scuole materne, elementari e medie, inclusi i nidi di infanzia, i servizi integrativi ed i nidi aziendali;

f.2 Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria;

f.3 Servizi cimiteriali;

f.4 Servizi per il culto: chiese, conventi ,oratori ed altri edifici per il culto;

f.5 Servizi per la cultura: musei, teatri, auditorium, cinema, biblioteche, sale convegni e mostre

f.6 Servizi sociali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, residenze per anziani, residenze per l'emergenza abitativa quali alloggi volano;

f.7 Servizi socio-ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi,centri polivalenti;

f.8 Servizi sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, poliambulatori;

f.9 Servizi della pubblica amministrazione: uffici e servizi comunali e di altri enti pubblici, servizi della protezione civile, tribunali, uffici postali;

f.10 Servizi per la difesa: caserme ed attrezzature della Finanza, dei Carabinieri, della Polizia di Stato, per la pubblica sicurezza e militari in genere;

f.11 Servizi per il verde e per lo sport all'aperto: parchi, giardini,aree attrezzate di quartiere, percorsi e sistemazioni a verde di interesse pubblico, impianti sportivi pubblici all'aperto ;

f.12 Servizi sportivi al coperto : palazzetti dello sport, palestre, piscine ed impianti sportivi all'aperto che richiedono consistenti dotazioni di strutture e servizi coperti;

f.13 Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti.

f.14 Servizi per la mobilità: parcheggi pubblici o di uso pubblico coperti e scoperti, stazioni e centri servizi per la mobilità, attrezzature per la mobilità alternativa,

f.15 Servizi ed Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas e per le telecomunicazioni, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e delle acque reflue.

Servizi privati

f.16 Servizi medico assistenziali: ambulatori medici e veterinari, farmacie, strutture per la riabilitazione;

f.17 Servizi per il benessere fisico: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,

f.18 Servizi per il turismo e per lo svago: parchi tematici, parchi avventura, parchi divertimenti di estese dimensioni.

f.19 Servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo: sale da ballo, discoteche, night club, sale da gioco e locali simili;

f.20 Servizi per la produzione: spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca, mense;

f. 21 Servizi per la viabilità: parcheggi privati, aree di sosta per camper e per automobilisti, stazioni di servizio distribuzione e deposito carburanti

f.22 Servizi ambientali e di trasformazione rifiuti: servizi, anche di tipo produttivo, per la trasformazione ed il trattamento di rifiuti e di materiali inerti, attività di rottamazione.

g) commerciale all'ingrosso e depositi: comprende le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in

g.1 commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi.

g.2 depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

h) agricola: comprendono le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge alla produzione agricola ed alla conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura.

3. Norme generali

3.1 La destinazione d'uso esistente, ai fini della presente disciplina, è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Regolamento Urbanistico. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della L.R. 39/94 (01.06.1994).

3.2 Nel caso sia prevista dalle presenti norme una categoria di destinazione d'uso, senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le funzioni in cui è articolata la categoria di destinazione d'uso, fatte salve eventuali limitazioni della disciplina di ambito o di zona.

4. Norme particolari

4.1 Sono considerati a destinazione d'uso residenziale le abitazioni e le relative pertinenze di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee) ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo qualora la superficie prevalente dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.

4.2 Nei centri commerciali, come definiti all'art.15 , comma 1, lettera g) della L.R. 28/2005, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della destinazione d'uso commerciale nonché la funzione direzionale e la funzione artigianale di servizio. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.

4.3 In tutto il territorio comunale, le attività di intrattenimento e di spettacolo di cui al punto f.19 che per la forte affluenza, l'inquinamento acustico e gli orari di apertura non risultano compatibili con la funzione abitativa, sono ammesse solo nelle zone a prevalente funzione produttiva. I locali di pubblico spettacolo , sono ai fini della determinazione delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione assimilati agli esercizi commerciali.

5. Aggiornamento dell'articolazione funzionale delle destinazioni d'uso

5.1 L'elenco delle funzioni di cui al comma 2 , riportato di seguito in forma sintetica, individua le attività che si svolgono nell'ambito di ciascuna destinazione d'uso. Qualora si renda necessario classificare attività non contenute nel suddetto elenco, il Dirigente del Servizio Urbanistica può con apposite determine esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni sopraelencate e fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.49 comma 1.1.

Art. 48 - Mutamenti di destinazione d'uso

1. Disposizioni generali

- 1.1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'art.47, comma 1 e delle funzioni di cui all'art.47, comma 2, fatte salve le eccezioni indicate ai successivi commi 3.2 e 3.3 e quanto stabilito al comma 4.2 dell'art.47.
- 1.2 Si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della sua superficie utile (Su) o comunque oltre mq. 30, anche con più interventi successivi.
- 1.3 Non costituisce mutamento di destinazione d'uso l'insediamento delle seguenti attività nei locali indicati di seguito in quanto dette attività sono compatibili con le attività a cui tali locali sono destinati: a cui sono destinati i passaggi fra le destinazioni d'uso compatibili e fatto salvo quanto indicato all'art.47 comma 4.2:
 - le attività artigianali di servizio b.2 e le farmacie di cui alla funzione f.16 sono compatibili con i locali destinati ad attività commerciali;
 - i poliambulatori, ambulatori medici e veterinari di cui alla funzione f.16 sono compatibili con i locali destinati ad attività direzionali;
 - i servizi per la produzione di cui alla funzione f.20 sono compatibili con i locali destinati alle attività produttive ed alle attività direzionali;
 - le residenze protette, le residenze per anziani, le residenze per l'emergenza abitativa di cui alla funzione f.6 sono compatibili con i locali destinati alla residenza ;
 - i servizi per la pubblica amministrazione f.9 sono compatibili con le attività direzionali;
 - la vendita stampa c.6 è compatibile con il commerciale al dettaglio c.1, c.2 e c.3 , con il commerciale di vendita all'ingrosso ed al dettaglio c.4, con la somministrazione di alimenti e bevande c.5 e limitatamente ai punti di vendita esclusivi (edicole) con ogni altra destinazione.
- 1.4 Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal Regolamento Urbanistico l'intervento edilizio stesso.
- 1.5 Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure di cui al successivo comma 3, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del Regolamento Urbanistico.
- 1.6 Non è consentito il mutamento di destinazione che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il

rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

2. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

2.1 Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modificano le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici.

2.2 Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nelle zone classificate E ed EA nel Regolamento Urbanistico, secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della L.R. n. 1/2005 ed in conformità alle disposizioni degli artt. 77 e 79 del Regolamento Urbanistico.

3. Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA

3.1 Fino all'approvazione della disciplina di cui all'art.46 i mutamenti di destinazione d'uso come definiti al comma 1.1, anche se non comportano l'esecuzione di opere, sono sottoposti a SCIA fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

4. Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a contributi e gratuiti

4.1 I mutamenti di destinazione d'uso come definiti al comma 1.1, con opere o senza opere, sono assoggettati al pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R.1/2005 con le modalità ed i criteri stabiliti da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, fatti salvi i casi indicati ai due successivi commi.

4.2 Sono sempre gratuiti, per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, fra funzioni ricadenti nella stessa categoria di destinazione d'uso se il mutamento non comporta incremento del carico urbanistico.

4.3 Sono altresì gratuiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso senza opere:

- verso la destinazione d'uso produttiva
- verso la destinazione d'uso agricola
- verso la funzione servizi alla produzione
- verso le funzioni di servizi pubblici
- verso la destinazione servizi (escluso f.18) da residenziale e commerciale
- verso la funzione direzionale privato da residenziale

5. Dotazioni di parcheggi richieste per i mutamenti di destinazione d'uso

5.1 L' adeguamento delle dotazioni di parcheggi nel caso di mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli artt. 16, 17 e 18 delle presenti norme.

Art. 49 - Disposizioni transitorie in materia di attività commerciali

1. Fino all'approvazione della disciplina di cui all'art.46 , considerate le problematiche relative all'accessibilità, al traffico ed alle dotazioni di aree di sosta e fatte salve le norme contenute nella disciplina delle diverse zone, valgono le seguenti disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio:

- l'insediamento di grandi strutture di vendita è subordinato all'approvazione di un'apposita variante al R.U. preceduta dalla verifica di sostenibilità territoriale indicata dalla LR 52/2012,
- nelle aree centrali del capoluogo e di Cintolese, come perimetrare nelle tavv. 1.1 e 1.2, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato,
- nel capoluogo, all'esterno dell'area centrale perimetrata nella tav.1.1, sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita , aventi

superficie di vendita superiore a mq 500, solo se le stesse hanno accesso da uno dei seguenti assi stradali: Via Francesca nord, via Francesca sud, via Petrocchi, via Cavour, via Risorgimento, via Maestri del Lavoro, via Pineta, via del Terzo , via della Repubblica,

- a Cintolese, all'esterno dell'area centrale perimetrata nella tav.1.2, sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita , aventi superficie di vendita superiore a mq 500, solo se le stesse sono localizzate nell'ambito dei progetto di centralità PC3 di cui all'art. 95,
- nel resto del territorio comunale non sono ammesse medie strutture di vendita aventi superfici di vendita superiori a 500 mq,
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti non destinati ad attività commerciali, è subordinato, in ogni parte del territorio comunale, alla realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici commisurata allo standard indicato all'art. 16.

TITOLO IV - LA CITTA' ESISTENTE

CAPO 1 - Disposizioni generali

Art. 50 - Disposizioni generali: centri abitati, sistema insediativo urbano, le tre città, classificazione delle aree ai sensi del DM 1444/1968

1. Il Regolamento Urbanistico individua nella tavole 1.1.e 1.2 il perimetro aggiornato dei centri abitati come definito all'art.55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005. Detto perimetro individua la “ città esistente”, all'interno della quale sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, relativamente alle parti urbane od a carattere urbano del territorio comunale.
2. Sulla stesse tavole è riportato il perimetro del sistema insediativo urbano che dettaglia e precisa le indicazioni del Piano Strutturale. Detto perimetro include, oltre ai centri abitati come definiti al comma 1, le aree di espansione degli stessi come previste dal presente Regolamento Urbanistico, nonché le aree inedificate che sono parte integrante del sistema urbano, anche se non sono interessate da specifiche previsioni insediative del presente RU.
3. La zonizzazione della “Città esistente” è rappresentata sulle tavole 2.n di progetto in scala 1:2000. Essa è articolata nelle tre città individuate dal Piano Strutturale, descritte e disciplinate nei successivi tre Capi del presente Titolo:
 - “la città storica”,
 - “la città della prima espansione urbana”,
 - “la città degli interventi pianificati”.

Completano la descrizione della “città esistente” le aree speciali e le aree inedificate disciplinate al Capo 4 del presente Titolo e gli spazi ed i servizi pubblici e di interesse pubblico che costituiscono “ la città pubblica e dei servizi” che per il suo rilievo e per la trasversalità territoriale è descritta e disciplinata in una specifica sezione (la Parte IV) delle presenti norme.
4. All'interno della “città esistente” la zonizzazione del R.U. assume in genere le denominazioni tipiche della zonizzazione del DM 1444/1968. In ogni caso valgono le seguenti assimilazioni alle zone del DM 1444/1968:
 - “la città storica” è assimilata alle zone A,
 - “la città della prima espansione urbana” a prevalente destinazione residenziale è assimilate alle zone B,
 - “ la città della prima espansione urbana” a prevalente destinazione produttiva e terziaria è assimilata alle zone D
 - “la città degli interventi pianificati ” a prevalente destinazione residenziale è assimilata alle zone B,
 - “ la città degli interventi pianificati” a prevalente destinazione produttiva e terziaria è assimilata alle zone D,
 - le aree per attrezzature di interesse generale e le aree ed impianti tecnologici che fanno parte della città esistente e che sono disciplinate al Titolo I della Parte IV, sono assimilate alle zone F.
 - le aree aperte interne agli insediamenti urbani (zone VR) sono assimilate alle zone F.
 - le aree a verde privato sono assimilate alla zona assegnata all'area e/o al fabbricato a cui fanno riferimento.

CAPO 2 - La città storica

Art. 51 - La città storica (zone A): classificazione e destinazioni d'uso

1. “La città storica” identifica gli insediamenti urbani di antico impianto nonché i borghi ed i centri minori, gli edifici e i complessi edilizi di interesse storico isolati all'interno degli insediamenti urbani, di cui rappresentano la memoria ed un essenziale elemento di identità.
2. “La città storica” è individuata dalle zone A articolate nelle seguenti sottozone:
 - zone A1 che identificano i centri storici e gli aggregati minori della Collina
 - zone A2 che identificano la struttura di impianto storico del capoluogo
 - zone A3 che identificano gli insediamenti ed i centri minori della pianura .
3. Nella zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
 - residenziale;
 - artigianale di servizio ;
 - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita;
 - turistico-ricettiva ad esclusione di campeggi e villaggi turistici;
 - direzionale;
 - di servizio ad eccezione delle funzioni f.18, f.19, f.21, f.22.
4. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle indicate al precedente comma , neppure a seguito di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.
5. Negli edifici e complessi edilizi a destinazione agricola è consentita la permanenza delle attività agricole e l’esercizio dell’agriturismo e del turismo rurale.
6. Nell’edificio ex frantoio Tessi in p.za IV Novembre e nell’edificio Telecom in via Maneto non sono ammesse destinazioni residenziali.
7. L’intervento diretto deve rispettare le limitazioni e le prescrizioni indicate per ciascuna zonizzazione. E’ comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.
8. Il perimetro delle zone A1 e A2 individua le aree assoggettate alla disciplina di cui ai successivi articoli 52 e 53 ed include le aree destinate alla viabilità nonché le aree ed immobili classificati come zone F in quanto attrezzature ed impianti di interesse generale. Qualora la destinazione d'uso di attrezzatura od impianto di interesse generale non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono ammessi, fino a quando l'immobile non venga acquisito e destinato agli usi previsti dal Piano unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro senza cambiamenti di destinazione d'uso.
9. Sulle tavole del R.U., all'interno delle zone A , sono individuati con apposita perimetrazione gli edifici e le aree assoggettate a piani di recupero approvati ed in diversi casi già attuati: all'interno di detti perimetri valgono le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici , le norme e le condizioni previste dai piani attuativi approvati. Solo in assenza di specifiche indicazioni dei piani attuativi si fa riferimento alla disciplina di zona.

Art. 52 - Gli insediamenti storici della collina (zone A1)

1. Le zone A1 comprendono i centri storici e gli aggregati minori , prevalentemente di origine rurale, della collina del Montalbano, così distinti e classificati:
 - A1.1 Centro storico di Monsummano Alto
 - A1.2 Centro storico di Montevettolini
 - A1.3 Aggregati minori della Collina: Case Romani, Castelvechio, Melazzano, Vaticano, Case Brogi

Sia i centri storici che gli aggregati minori della collina hanno caratteristiche idonee ad accogliere strutture ricettive sul modello dell'albergo diffuso di cui all'art.119.

2. A1.1 Centro storico di Monsummano Alto

2.1 Per il centro storico di Monsummano Alto, fino alla redazione di un nuovo piano attuativo (Piano particolareggiato o Piano di recupero) , gli interventi sono assoggettati alle disposizioni del Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.90 del 30.09.1999. La redazione di un nuovo piano attuativo deve essere finalizzata agli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S..

3. A1.2 Centro storico di Montevettolini

3.1 Per il centro storico di Montevettolini valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A., S.V.A.A., valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, Capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali,
- per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze non superiori alle preesistenti, con distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato nel DM 1444/1968 all'art.9 per le zone A e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile.
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprendente di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.
- le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.
- interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero e nel rispetto comunque degli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S..

4. A1.3 Aggregati minori della Collina: Case Romani, Castelvecchio, Melazzano, Vaticano, Case Brogi

4.1 Negli aggregati minori della Collina valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel presente comma;
- per gli edifici a destinazione agricola valgono le disposizioni per gli interventi edilizi delle zone EA2. Nel perimetro dei borghi è consentita la localizzazione di nuovi annessi a destinazione agricola, a condizione che non pregiudichino i caratteri architettonici ed ambientali del borgo;
- per ogni edificio a destinazione residenziale non agricola è ammesso un ampliamento fino al limite di 50 mq di Sul sulla base della seguente formula :
Incremento max = 3.300/Sul esistente; incremento minimo comunque consentito mq 15 di Sul;
- l'incremento non è consentito su edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A.: per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A. è ammesso solo se non compromette gli elementi di valore, se è defilato rispetto alle facciate principali e se non è finalizzato a rialzamenti e sopraelevazioni di volumi esistenti;

- per tutti gli edifici non classificati non sono comunque ammessi ampliamenti che possono portare ad edifici di altezza superiore a quelli della media degli edifici circostanti;
- interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono ammessi solo previa redazione di piano di recupero.

Art. 53 - La struttura storica del capoluogo (zone A2)

1. Le zone A2 identificano la struttura di impianto storico del Capoluogo: il nucleo originario della Città bassa raccolto attorno al sistema delle piazze centrali; le espansioni lineari otto-novecentesche; gli edifici isolati di particolare pregio.
2. In relazione alle origini ed alle specifiche caratteristiche le zone A2 si distinguono in:
 - zone A2.1 che individua il nucleo originario del capoluogo,
 - zone A2.2 che individuano le espansioni storiche del capoluogo formatesi lungo gli assi viarii che convergono sulle piazze,
 - zone A2.3 che identificano gli edifici ed i complessi edilizi di particolare pregio.
3. **A2.1 Nucleo originario del capoluogo**

3.1 Nelle zone A2.1 valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo;
- sugli immobili privi di valore posti nelle zone A2.1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, incluse le addizioni funzionali,
- non sono ammessi interventi che ~~modificano~~ pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti di arredo esterno, ~~di valore~~ comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.).
- è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle formazioni arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale; l'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale.
- interventi diversi da quelli sopraindicati possono essere assentiti solo previa redazione di un Piano di recupero, esteso all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

3.2 Nelle piazze centrali del capoluogo è previsto un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici secondo quanto indicato all'art.95 in relazione al Progetto di centralità PC1. Nell'ambito del Progetto di centralità è ammesso definire una specifica disciplina degli interventi per gli edifici che prospettano sulle piazze classificati in zona A2.1.

4. A2.2 Tessuti lineari del capoluogo

4.1 Nelle zone A2.2 valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel presente comma;
- per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al ~~1540%~~ 154% della Sul esistente ed al 50% del R.C. se compatibili con la tutela degli elementi di valore ;
- per gli edifici privi di valore è ammessa la sostituzione edilizia , con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non

superare il R.C. preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;

- per gli edifici privi di valore, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive e dei fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U. (29.01.02), sono consentiti interventi "una-tantum" di ampliamento fino al ~~45~~20% della Sul esistente, purchè non si superi il 50% del R.C. e le altezze preesistenti o circostanti;
- gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;

- nelle aree di pertinenza degli immobili, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree, è ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a); tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono;

- per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso almeno all'intero edificio ed alle sue pertinenze.

5. **A2.3 Edifici isolati di particolare pregio del capoluogo**

5.1 Nelle zone A2.3 si applicano le disposizioni relative alle zone A2.1 di cui al precedente comma 3.1 .

Art. 54 - Gli insediamenti storici della pianura (zone A3)

1. Gli insediamenti storici della pianura individuano i nuclei originari delle frazioni di pianura (Cintolese, Uggia, Pazzera, Pozzarello, Chiesina Ponziani, Bizzarrino) ed alcuni aggregati di origine rurale formatisi in corrispondenza di punti significativi della rete stradale che nella fase della crescita urbana si sono ampliati ed ispessiti.
2. Nelle zone A3 si applicano le disposizioni relative alle zone A2.2 di cui al comma ~~4.2.1~~ del precedente art. 53.

CAPO 3 - La città della prima espansione urbana

Art. 55 - Tessuti a prevalente destinazione residenziale (zone B): caratteri generali, classificazione e destinazioni d'uso

1. Le zone B identificano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate.
2. Le zone B della città dell'espansione urbana si articolano nelle seguenti sottozone:
 - zone B0 : Tessuti edilizi di interesse ambientale
 - zone B1-B2-B3-B4 : Tessuti edilizi di completamento
 - zone B5 : Tessuti edilizi risultanti da interventi di riqualificazione insediativa
 - zone BR : Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa.
3. Nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:
 - residenza

- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano e con la residenza; artigianato di servizio
 - commerciale ad esclusione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
 - direzionale
 - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici
 - servizi pubblici;
 - servizi privati ad eccezione delle funzioni f.18, f.19, [f.21 limitatamente a stazioni di servizio distribuzione e deposito carburanti](#), f.22.
5. Nelle zone B0, B1, B2, B3, B4 il R.U. si attua mediante intervento edilizio diretto sulla base delle disposizioni degli artt. 56 e 57. In queste zone sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un piano di recupero .
6. Nelle zone B5 e nelle zone BR le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi sono definiti rispettivamente all'art. 58 ed all'art. 59.

Art. 56 - Tessuti prevalentemente residenziali di interesse ambientale (zone B0)

1. Le zone B0 individuano le aree ed i tessuti a prevalente destinazione residenziale che per la particolare collocazione nell'ambito urbano o per il valore del contesto in cui sono inserite rivestono un'interesse ambientale e richiedono di conseguenza una specifica attenzione.
2. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:
 - per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al Titolo III, capo 1 delle presenti norme, , fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali se non nei casi espressamente indicati nel successivo alinea;
 - per gli edifici E.V.A.A. e S.V.A.A., ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 20% della Sul esistente ed al 50% del R.C. Se compatibili con la tutela degli elementi di valore dell'edificio ~~;~~ nelle aree di pertinenza degli stessi immobili é ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a);
 - per gli edifici privi di valore sono ammessi tutti gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente all'art. 23, comma 1 ; nel caso di sostituzione edilizia è fatto obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il R.C. preesistente , se superiore a 0,50, salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale;
 - per gli edifici privi di valore sono ammessi tutti gli "Interventi non parametrati" ammessi per le zone B1,B2,B3,B4 di cui al successivo art.57 comma 6; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del primo R.U., (29.01.02) nonché i fabbricati che hanno usufruito degli ampliamenti "una tantum" in forza del precedente R.U.;
 - nelle aree di pertinenza degli edifici classificati, se compatibile con la tutela degli elementi di valore dell'edificio e con i caratteri delle stesse aree , é ammessa la realizzazione dei posti auto coperti come descritti al successivo art. 57 comma 6.1, lettera a): tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e caratteristiche costruttive coerenti con il contesto in cui si inseriscono;
 - gli interventi per ampliamenti e per demolizioni e ricostruzioni devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
 - non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive; sugli immobili già destinati ad attività produttive, se compatibili con il contesto abitativo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma dell'immobile;
 - per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un piano di recupero esteso, come minimo, a tutto l'edificio ed alle

sue pertinenze.

Art.57 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (zone B1, B2, B3, B4)

1. Le zone B1, B2, B3 e B4 individuano i tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale sorti nel dopoguerra, nella fase dell'espansione urbana diffusa del capoluogo e delle principali frazioni di pianura. Esse sono così distinti in relazione alla densità edilizia, ai caratteri tipomorfologici, alla collocazione nel sistema insediativo urbano:
 - zone B1 : Tessuti edilizi ad elevata densità delle aree centrali del capoluogo,
 - zone B2: Tessuti edilizi di media densità della prima periferia urbana del capoluogo e di Cintolese,
 - zone B3 : Tessuti edilizi a media-bassa densità degli accrescimenti urbani (lineari) del capoluogo, di Cintolese e delle frazioni minori di pianura,
 - zone B4 : Tessuti edilizi a bassa densità delle espansioni finali del capoluogo e delle frazioni minori della pianura.
2. Nelle zone B1, B2, B3 e B4 sono ammessi i seguenti interventi:
 - A. *Interventi parametrati* di cui al successivo comma 5.
 - B. *Interventi non parametrati* di cui al successivo comma 6.
 Gli interventi di tipo A e B non sono in alcun modo cumulabili.
3. Sugli edifici o porzioni di edifici classificati ai sensi dell'art. ~~38~~, ricadenti nelle zone B1,B2,B3,B4 , sono ammessi esclusivamente gli interventi non parametrati di cui al comma y, compatibilmente con le disposizioni del Titolo ~~III~~, Capo 1 relative alla classe di valore dell'edificio interessato.
4. Non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi industriali o artigianali. Sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, non nocivi e non inquinanti, sulla base dei parametri edilizi di cui al comma 5 o degli interventi non parametrati di cui al comma 6.
5. **A. Interventi parametrati**
 - 5.1 Sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo3 del Titolo II della Parte I delle presenti norme nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

ZONA	UF (Sul/Sf)	RC max	H max
B1	0,75 mq/mq	40%	10,50
B2	0,55 mq/mq	40%	9,50
B3	0,50 mq/mq	35%	7,50
B4	0,40 mq/mq	30%	6,50

- 5.2 Ai fini dell'applicazione dei parametri sopraindicati, non potranno essere considerate, per altre nuove costruzioni, le superfici di pertinenza di costruzioni già esistenti ed autorizzate, necessarie per il soddisfacimento degli indici di zona delle volumetrie esistenti; l'eventuale superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni.
- 5.3 La realizzazione di autonomi corpi di fabbrica, non collegati volumetricamente e funzionalmente ad edifici esistenti, non è ammessa su lotti di terreno interclusi e che non fronteggiano viabilità o parcheggi pubblici e che non hanno accesso diretto dagli stessi. Sui lotti di terreno che non hanno tali requisiti sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuovi edifici.

5.4 In caso di demolizione e ricostruzione, la Sul della ricostruzione non potrà superare quella ammissibile in base agli indici di zona, anche se la Sul preesistente risultava maggiore.

6. B. Interventi non parametrati

6.1. Sono ammessi i seguenti interventi di integrazione planivolumetrica "una tantum" indipendente dai parametri edilizi ed in alternativa all'applicazione degli stessi parametri edilizi:

- a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno dei volumi esistenti nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie utile netta non superiore a mq.25; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle seguenti condizioni:
 - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
 - l'eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
 - l'altezza della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 con altezza massima all'estradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 3,00;
 - la localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti
- b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica avente un numero di piani inferiore a quello degli edifici compresi nello stesso ambito territoriale. Comunque l'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente; non potranno essere realizzati edifici con più di 3 piani.
- c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di Regolamento Edilizio con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici é ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse che dovranno essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 20% della Sul esistente, a condizione che non siano create nuove unità abitative ma solo vani accessori.
- d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale delle unità immobiliari ad uso residenziale, esistenti alla data di adozione della presente normativa nella misura complessiva di mq 30 di Sul per ciascuna unità immobiliare a destinazione residenziale, anche con più interventi distanziati nel tempo, al fine di conseguire un miglioramento igienico funzionale delle abitazioni.
- e) Ampliamenti planivolumetrici degli insediamenti produttivi, esistenti alla data di adozione della presente normativa nella misura complessiva di mq 50 di Sul per unità produttiva alle seguenti condizioni:
 - che l'attività produttiva risulti non sia nociva ed inquinante ,
 - che l'immobile realizzato con l'ampliamento sulle base delle presenti disposizioni sia vincolato con atto di obbligo unilaterale alla destinazione produttiva per almeno 20 anni,
 - che non si superi il Rapporto di copertura del 55% per le sottozone B1, del 45% per le sottozone B2 e B3, del 40% per le sottozone B4, e che non si superi l'altezza massima di zona e le distanze minime stabilite dalle norme,

- che gli interventi edilizi , per la tipologia , per le caratteristiche costruttive e per i materiali impiegati risultino coerenti con il contesto insediativo, prevalentemente residenziale, delle zone B.

Gli ampliamenti “una tantum” di cui sopra sono ammessi anche per l'insediamento e l'ampliamento di strutture per la ricerca e per l'innovazione dei processi produttivi.

6.2 Disposizioni particolari. ~~Il limite dimensionale di 30 mq di ampliamento per unità immobiliare ad uso residenziale di cui alla lettera d) del precedente comma si applica anche agli interventi di cui alla lettera c) dello stesso comma e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze e le addizioni funzionali riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia (diverse dalla sopraelevazione e dalla realizzazione di posti auto coperti), costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2 lettera d) punto 3 e lettera e) della LR 1/2005. Gli ampliamenti planivolumetrici di cui alla lettera d) del precedente comma sono cumulabili con il rialzamento di un piano di cui alla lettera b) dello stesso comma solo fino al raggiungimento di mq 30 di complessivo incremento di Sul per ciascuna unità immobiliare. La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della Sul è ammessa solo nel perimetro dell'edificio fuori terra.~~

7. Per gli interventi di ampliamento del corpo principale dell'edificio, sia nel caso di interventi parametrati che di interventi non parametrati, è consentito uniformarsi all'altezza dell'edificio esistente, a condizione di non superare di mt. 3,50 l'altezza massima di zona.

Art. 58 - Tessuti edilizi prevalentemente residenziali risultanti da interventi di riqualificazione insediativa (zone B5)

1. Le zone B5 individuano i tessuti edilizi ordinati risultanti da interventi di riqualificazione insediativa attuati od in corso di attuazione, previsti da : Piani di recupero ed altri piani attuativi, Piani operativi di comparto e Piani di inquadramento urbanistico previsti dal primo Regolamento Urbanistico, interventi diretti nelle aree già classificate D0 finalizzati ad una trasformazione verso la prevalente destinazione residenziale.
2. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B5 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi, dai Piano operativi di comparto, dai Piani di inquadramento urbanistico approvati e dalle relative convenzioni, e , nelle zone ad intervento diretto non convenzionato, dai permessi di costruire rilasciati.
3. Nelle zone B5 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Capo 3 del Titolo II delle presenti norme alle seguenti condizioni :
 - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi, dai piani operativi di comparto e dai piani di inquadramento urbanistico originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
 - è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari,
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di recupero,
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali,
 - per i manufatti pertinenziali esistenti sono ammessi gli interventi di riordino di cui all'art.45 comma 2.
4. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano o strumento attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo;
- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari dell'edificio.

Art. 59 - Tessuti edilizi assoggettati ad interventi di riqualificazione insediativa per destinazioni prevalentemente residenziali (zone BR)

1. Le zone B5R individuano i tessuti edilizi o i complessi edilizi che per le condizioni di degrado fisico e funzionale e per la particolare collocazione nel contesto insediativo richiedono interventi di riqualificazione insediativa, orientati verso destinazioni prevalentemente residenziali.
2. Destinazioni d'uso
 - 2.1 Nelle zone BR sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B elencate all'art. 54 55 comma 3 .
3. Interventi ammessi
 - 3.1 Fatte salve le disposizioni relative agli edifici classificati di cui all'art. 38, su dette aree sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nei limiti dei volumi esistenti ed alle seguenti condizioni:
 - che per gli edifici o loro porzioni assoggettate a mutamento di destinazione d'uso non sia superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,40mq/1,00mq$,
 - che su tutta l'area classificata BR non sia comunque superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,55mq/1,00mq$,
 - che il rapporto di copertura R.C. non risulti superiore al 50%,
 - che l'altezza degli edifici non superi mt 7,50 e, se superiore, quella degli edifici esistenti sull'area.
4. Modalità di attuazione degli interventi
 - 4.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un piano di recupero quando si verifichi uno dei seguenti casi:
 - che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
 - che l'intervento preveda la ricostruzione di una Sul superiore a mq 2000,
 - che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una quota superiore al 40% della Sul esistente.
 - 4.2 Negli altri casi è ammesso l'intervento diretto previa redazione di progetto unitario secondo le procedure e con le modalità stabilite all'art.10 . E' comunque sempre ammessa la redazione di un piano di recupero.
 - 4.3 E' in ogni caso dovuta la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici corrispondente ai parametri fissati all'art.16 e commisurata alla Sul di nuova costruzione e/o interessata da mutamento di destinazione d'uso.
 - 4.4 La realizzazione di parcheggi pubblici eccedenti il fabbisogno sopraindicato è premiata con un incremento della Sul riedificabile pari al 30% della superficie a parcheggio in eccesso fino al raggiungimento di uno dei seguenti limiti:
 - il volume dei fabbricati esistenti maggiorato del 10%,
 - l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,55mq/1,00mq$, riferito all'intera zona BR
5. Disposizioni particolari
 - 5.1 Fino all'approvazione dei piani attuativi o dei progetti unitari, su queste zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R1 e

nelle zone classificate B0, B1, B2, B3, B4 nel previgente R.U. , gli interventi ammessi per le zone B0 di cui all'art. 56.

- 5.2 Le zone BR sono individuate come possibili ambiti di decollo di capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita, nella misura e con le modalità indicate all'art.101, comma 3.

Art. 60 - Tessuti edilizi a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D): caratteri generali, classificazione e destinazioni d'uso

1. Le zone D identificano i tessuti urbani a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva.
2. Le zone D della città dell' espansione urbana si articolano nelle seguenti sottozone:
 - zone D0 : Tessuti misti a destinazione prevalentemente produttiva,
 - zone D1 : Tessuti produttivi consolidati,
 - zone D2 : Tessuti terziari consolidati .
3. Sono zonizzazioni tipiche della città dell' espansione urbana anche le seguenti aree , sebbene in alcuni casi esse ricadano all'esterno del sistema insediativo urbano:
 - zone D4 : Zone per depositi di materiali e attività produttive all'aperto
 - zone D5 : Zone per discariche e centri di rottamazione
 - zone D6 : Zone per insediamenti di autotrasportatori.
4. Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi nelle zone D sono definiti negli articoli seguenti in relazione ad ogni singola sottozona.

Art. 61 - Tessuti misti esistenti a destinazione prevalentemente produttiva (zone D0)

1. Le zone D0 individuano le parti degli insediamenti urbani caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi e/o terziari collocati in contesti prevalentemente residenziali o dove la funzione produttiva e/o terziaria è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni .
2. Destinazioni d'uso
 - 2.1 Nelle zone D0 sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B come definite all'art.55 comma 3. E' consentita la permanenza delle attività produttive non insalubri e non a rischio di incidente rilevante ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
3. Interventi ammessi
 - 3.1 In tali zone è consentito l'intervento diretto previa approvazione di un Progetto unitario ; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione che utilizzino indici superiori a quelli della zona D1.2 di cui al successivo art .62 se finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva.
 - 3.2 Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 10% del volume esistente, purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di 10 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.
 - 3.3 Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti nel caso di mutamento totale della destinazione d'uso è prescritta una progettazione estesa a tutta l'area classificata D0: il mutamento di destinazione d'uso è assentito solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale o nel caso in cui esso determini un significativo incremento della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni

infrastrutturali. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero dei volumi edilizi esistenti fino al limite dei parametri edilizi della zona B2.

- 3.4 Per i fabbricati esistenti con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per la zona B0, con il limite del 45% del R.C. per gli ampliamenti edilizi.
- 3.5 Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

Art. 62 - Tessuti produttivi consolidati (zone D1)

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi artigianali ed industriali sorti nella fase della crescita economica e della più diffusa espansione urbana. Da dette zone sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 334/1999 ed al D.Lgs 238/2005.
2. Le zone D1 si articolano nelle seguenti sottozone:
 - zone D1.1 Tessuti produttivi consolidati
 - zone D1.2 Tessuti produttivi consolidati posti in contesti prevalentemente residenziali.
3. Destinazioni d'uso
Nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - produttivo
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
 - direzionale
 - servizi pubblici limitatamente alle seguenti funzioni : nidi aziendali, f.7, f.9, f.11, f.12, f.13, f.14, f.15
 - servizi privati limitatamente alle seguenti funzioni: f.17, f.19, f.20, f.21, f.22
 - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, aventi Sul non superiore a mq 180 e comunque non superiore al 25% della Sul totale.

Le destinazioni commerciali, direzionali e residenziali non possono superare complessivamente il 50% della Sul totale. [E' in ogni caso ammesso destinare ad usi abitativi immobili che avevano avuto tale destinazione in precedenza sulla base di legittimi titoli .](#)

4. Interventi edilizi ammessi nelle zone D1.1

- 4.1 Nelle zone D1.1 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
 - tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati ai sensi dell'art.38.
 - ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,80
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00

- 4.2 Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento “una tantum”,

non superiore al 5% della Sul esistente fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

4.3 Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG previgente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% della Sul e del 7% del R.C..

5. Interventi edilizi ammessi nelle zone D1.2

5.1 Nelle zone D1.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati ai sensi dell'art.38.
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,60
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	6,50

5.2 In considerazione della particolare collocazione di queste aree gli interventi edilizi in esse ammessi devono risultare coerenti, per tipologia, materiali impiegati ed elementi di finitura, con il carattere ambientale o con la destinazione prevalentemente residenziale dei contesti.

Art. 63 - Tessuti terziari consolidati (zone D2)

1. Le zone D2 individuano le parti della città di espansione destinate ad insediamenti misti, prevalentemente a carattere commerciale, risultanti da processi di edificazione non ordinati da piani attuativi .

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttivo limitatamente all'artigianato di servizio
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale
- turistico - ricettivo
- servizi pubblici limitatamente alle seguenti funzioni: nidi aziendali, f.7, f.9, f.11, f.12, f.13, f.14, f.15 ;
- servizi privati limitatamente alle seguenti funzioni: f16, f.18, f.19, f.20, f.21.
- residenze purchè non superiori al 30% della Sul totale.

E' in ogni caso ammesso destinare ad usi abitativi immobili che avevano avuto tale destinazione in precedenza sulla base di legittimi titoli .

3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone D2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.23 comma 1, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici classificati di cui all'art.38.
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,60
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,50

ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) H ml 12,00

Art. 64 - Zone per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto(zone D4)

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.
2. All'esterno delle zone appositamente previste nel R.U. i nuovi depositi di cui sopra sono realizzabili nelle zone D1 e D2.
3. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:
 - è escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale,
 - l'uso di tali zone è sottoposto a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
 - la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.
4. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere preferibilmente schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.
5. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:
 - Superficie coperta massima 5% della S.F. con un massimo di 200 mq.
 - Altezza massima 5 mt. fuori terra.
 - Parcheggi privati 7,5mq./100 mq. di superficie

Art. 65 - Zone per discariche e centri di rottamazione (zone D5)

1. Sono zone destinate al deposito ed alla rottamazione di veicoli e di macchinari ad essi assimilabili .
2. L'apertura di una delle attività di cui sopra, sia di iniziativa pubblica che privata, è assoggettata a permesso a costruire, sentito il parere delle autorità competenti.
3. In queste zone si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 del precedente art. 64 con la seguente precisazione:
 - sono ammessi uffici o comunque strutture chiuse e coperte fino a 50 mq di superficie coperta.

Art. 66 - Zone per insediamenti di autotrasportatori (zone D6)

1. Sono zone destinate alla sosta e rimessaggio dei mezzi di autotrasporto.
2. In queste zone la sistemazione dell'area e l'apertura dell'attività è assoggettata a permesso di costruire. L'istanza per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto con l'esatta indicazione dei servizi e degli impianti tecnologici di supporto, del sistema di accessi, delle schermature a verde, del sistema di raccolta delle acque meteoriche.
3. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture edilizie di supporto (servizi igienici, uffici) con i seguenti limiti:
 - Superficie coperta massima 80 mq.
 - Altezza massima 4 mt. fuori terra.

4. All'esterno delle aree indicate nel R.U. la localizzazione di queste attività è ammessa solo nelle zone D1 e D2.

CAPO 4 - La città degli interventi pianificati

Art. 67 - Tessuti residenziali ordinati da Piani attuativi (zone B6)

1. Le zone B6 individuano i tessuti edilizi ordinati a prevalente destinazione residenziale, risultanti da piani attuativi o da altri strumenti attuativi realizzati, in corso di realizzazione o approvati e convenzionati.
2. Il periodo di efficacia dei piani attuativi, fatta salve diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme e/o nelle convenzioni, è di 10 anni dalla data di approvazione del piano. Per i PEEP tale periodo è esteso a 18 anni ai sensi dell'art.9 comma 1 della L. 167/1962, come modificato da ultimo dall'art.51 della L.457/1978.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo : esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purchè non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.
4. Destinazioni d'uso
 - 4.1 Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B6 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione in queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone B elencate all'art. 55 comma 3 .
5. Interventi ammessi
 - 6.1 Nelle zone B6 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti norme alle seguenti condizioni :
 - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi, dai piani operativi di comparto e dai piani di inquadramento urbanistico originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni,
 - è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari,
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.
 - 5.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
 - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

Art. 68 - Tessuti produttivi attivati con procedure SUAP(zone D1.S)

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad insediamenti produttivi , attuati, in corso di attuazione o approvati e convenzionati a seguito dell'attuazione delle procedure previste dallo Sportello Unico per le attività Produttive (SUAP).

2. Alla data di adozione della presente Variante generale al R.U. risultavano attivate le seguenti zone D1.S, ciascuna delle quali è individuata da una specifica numerazione:
- D1.S1: Nuovo impianto di produzione ditta Slitti in loc. Vergine dei Pini (tav. 2.3)
 - D1.S2: Nuovo impianto di produzione ditta Arbi in loc. Le Case (tav.2.3)
 - D1.S3: Nuova zona produttiva artigianale in loc. Cintolese(tav.2.5) articolata in:
 - D1.S3.A : Nuovo impianto di produzione della ditta F.lli Polli spa
 - D1.S3.B : Nuove strutture produttive-espositive
 - D1.S4: Nuova zona produttiva artigianale ditta F.lli Gentilcore snc in loc. Vergine dei Pini (tav.2.3)

La disciplina di dette zone D1.S come approvate dal Consiglio Comunale e come riportate nelle NTA del previgente RU, fatte salve le modifiche introdotte in accoglimento di osservazioni alla presente Variante generale, sono riportate nell'Appendice 5 delle presenti norme

3. Destinazioni d'uso

Nelle zone D1.S sono ammesse le destinazioni d'uso previste nello specifico progetto e/o norma approvati dal Consiglio Comunale.

4. Interventi ammessi

Nelle zone D1.S sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo specifico progetto e/o norma approvati dal Consiglio Comunale, con le modalità di intervento, i parametri e le condizioni ivi previste. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento della Surface o del volume, ammessi dallo specifico progetto: gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica sono comunque assoggettati ad un piano attuativo.

Gli interventi nelle zone D1.S dovranno garantire un'elevata qualità degli insediamenti e risultare correttamente inseriti nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Capo 2 del Titolo X delle presenti norme.

Art. 69 - Tessuti produttivi/terziari ordinati da Piani attuativi (zone D3)

1. Le zone D3 individuano i tessuti edilizi ordinati risultanti da piani attuativi o da altri strumenti attuativi realizzati, in corso di realizzazione o approvati e convenzionati. Le zone D3, in relazione alla destinazione prevalente delle aree si distinguono in:
- Zone D3.1 : Tessuti produttivi ordinati da Piani attuativi
 - Zone D3.2 : Tessuti terziari ordinati da Piani attuativi
2. Destinazioni d'uso
- Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone D3 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate dai piani attuativi e dagli altri strumenti attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione sono ammesse per le zone D3.1 le stesse destinazioni d'uso ammesse per le zone D1, e per le zone D3.2 le stesse destinazioni d'uso ammesse per le zone D2.
3. Interventi ammessi
- 3.1 Nelle zone D3 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti norme alle seguenti condizioni:
- gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi, dai piani operativi di comparto e dai piani di inquadramento urbanistico originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni.
 - è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari.
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un nuovo piano attuativo o di una variante al piano attuativo approvato.

3.2 Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

3.3 Gli interventi nelle zone D3 dovranno garantire un'elevata qualità degli insediamenti e risultare correttamente inseriti nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Capo 2 del Titolo X delle presenti norme.

CAPO 5 - Aree inedificate in ambito urbano

Art.70 - Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR)

1. Sono le aree poste all'interno od ai margini dei centri abitati e comunque entro il limite del sistema insediativo urbano come definito all'art.50 che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione e di addizione della città esistente previste dal presente Regolamento Urbanistico. Esse sono individuate nelle tavole del RU con apposita campitura e con la sigla VR.
2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:
 - non sono consentiti interventi di nuova costruzione,
 - sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui.38,
 - per i fondi coltivati, aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:
 - non comporti alcuna modificazione delle morfologia dei luoghi
 - che sia realizzato in legno
 - non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio
 - non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo
 - siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.
3. Su dette aree sono inoltre ammessi:
 - gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio degli insediamenti contermini,
 - gli interventi per la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti per le aree adiacenti alla viabilità principale,
 - gli interventi per la realizzazione di orti sociali.

Art. 71 - Aree a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano come definito nell'art. 50, di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Dette aree sono rappresentate con apposita campitura sulle tavole del R.U..

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, sono ammesse le seguenti opere pertinenziali, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili:

Zone A e B

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 40% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.
- realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml.1,50 e superficie non superiore ai 15 mq.
- realizzazione, esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra; sono ammessi unicamente volumi interrati per impianti tecnologici strettamente funzionali alle attrezzature.

Zone D

- realizzazione di strade di accesso, piazzali per la sosta e per la manovra a condizione che almeno il 30% dell'area sia destinato a verde e che siano rispettate le norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale .
3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato [prive di specifici elementi di pregio](#), sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo, [e di ristrutturazione edilizia fino al tipo R4](#).

TITOLO V - IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 - Disciplina delle zone agricole

Disposizioni generali

Art. 72 - Zone agricole (zone E ed EA) : classificazione e normativa di riferimento

1. Nell'ambito del territorio rurale il Regolamento Urbanistico individua le seguenti zone a prevalente funzione agricola:
 - zone agricole produttive E
 - zone agricole di interesse ambientale EA.
2. Tali zone sono a loro volta articolate in sottozone in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati. Esse sono distinte nel modo seguente:
 - EA1 Aree prevalentemente boscate dei crinali
 - EA2 Aree della collina arborata
 - EA3 Aree del Colle di Monsummano Alto
 - EA4 Aree del Colle di Montevettolini
 - EA5 Aree agricole della bonifica storica
 - EA6 Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio
 - E1 Aree ad agricoltura promiscua
3. Le suddette zone E ed EA costituiscono le zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R, come modificato con D.P.G.R. 9 febbraio 2010 n. 7/R.

Art. 73 - Programma aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia.
2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005, nel caso in cui preveda:
 - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art.76 , comma 3;
 - qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq. ~~300~~ 600 di superficie utile lorda;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.
4. Il programma aziendale, qualora interessi aree ricadenti in zone EA o in aree caratterizzate dalla presenza di tessuti agrari storici di pregio come individuati dallo Statuto del Territorio del P.S., è corredato di uno specifico studio paesaggistico ambientale finalizzato alla individuazione ed alla tutela dei valori paesaggistici ed ambientali dell'area e ove necessario al loro recupero o ripristino secondo le modalità indicate all'art. 75. Il programma aziendale deve in particolare dare conto della presenza di di sistemazioni agrarie e di tessuti agrari storici di pregio e delle

modalità con le quali si intende tutelarli e valorizzarli secondo le indicazioni della stessa Disciplina del P.S.

Art. 74 - Superfici fondiarie minime

1. Salvo diversa prescrizione delle norme di zona, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pistoia o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 2, comma 1, del Regolamento regionale, n. 5R/2007 .
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
3. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio, si assume a riferimento il classamento catastale risultante alla data dell'istanza. In caso esso non risulti aggiornato il richiedente può produrre perizia asseverata da professionista abilitato che attesti la coltura in atto e provvedere conseguentemente all'aggiornamento dei dati catastali.

Art. 75 - Interventi di sistemazione ambientale

1. La previsione e progettazione di interventi di tutela e valorizzazione ambientale costituisce contenuto obbligatorio del programma aziendale; la loro mancanza comporta la mancata approvazione del medesimo. Gli interventi di sistemazione ambientale sono realizzati in conformità alla vigente normativa, al PTC della Provincia di Pistoia ed alle presenti norme.
2. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di cui all'articolo 45, comma 2 della L.R. 1/2005, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; detti interventi non devono, in alcun caso, riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane.
3. Gli interventi di cui al comma 2, da realizzarsi nelle aree di pertinenza degli edifici medesimi, individuate ai sensi della L.R. 1/2005, devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e arredo esistenti.
4. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti i fondi che, anche in assenza di programma aziendale, richiedono la costruzione degli annessi rurali di cui al comma 6 dell'art.76.
5. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale sussiste anche per gli interventi di modifica del paesaggio agrario, conseguenti anche a modifiche colturali, qualora interessino le zone EA e/o i tessuti agrari storici di pregio come individuati dallo Statuto del Territorio del PS. ~~Detti interventi devono essere prioritariamente indirizzati alla conservazione e, ove necessario al ripristino, dei caratteri dei paesaggi agrari storici, in particolare mediante l'incremento o la ricostituzione degli assetti vegetazionali tipici del seminativo arborato nelle zone di pianura e delle tradizionali coltivazioni della vite e dell'olivo nelle zone collinari.~~ La finalità degli interventi di sistemazione ambientale è la valorizzazione di tali ambiti e ove necessario la tutela attiva dei caratteri dei paesaggi agrari storici.
6. Lo stesso obbligo sussiste per tutti gli interventi che conseguono il mutamento di destinazione di edifici ad uso agricolo senza necessità di preventiva approvazione del programma aziendale, ai sensi dell'art.45 della LR 1/2005. Essi devono garantire

- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e dei corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. In particolare devono essere sempre riconoscibili i corpi di fabbrica originari; deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale ed il fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali (PT e P1): anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico
 8. Le opere di miglioramento devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.
 9. Il Regolamento Edilizio può ulteriormente specificare le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi di sistemazione ambientale.

Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni

Art. 76 - Nuove costruzioni nelle zone agricole

1. Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole sottozone, agricole, nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente per l'uso agricolo, con le modalità e le procedure di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005 ed al Regolamento regionale n. 57R/2007 e smi (d'ora in poi, nel presente articolo, Regolamento)
2. In tutte le sottozone valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

Edifici rurali ad uso abitativo

3. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 41, comma 2, della L.R. 1/2005 ed all'art. 3 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile abitabile superiore (Su) a mq 110 e superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 160;
 - i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a due piani e comunque a ml. 6,50;

- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona in cui ricadono; a tal fine nelle zone EA sono sottoposti all' approvazione di uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente

Annessi rurali

4. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 4, della L.R. 1/2005 ed all'art. 4 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona in cui ricadono: essi debbono essere preferibilmente localizzati in prossimità di manufatti edilizi esistenti e nelle zone collinari debbono essere prioritariamente ricercate soluzioni interrato o parzialmente interrato sfruttando pendii, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti quali muri a retta, scarpate e ciglionature
 - a tal fine nelle zone EA sono sottoposti all' approvazione di uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente
 - i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e fabbricati in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali, e nelle zone EA materiali tradizionali.
5. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7, della L.R. 1/2005 ed all'art. 5 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione e l'altezza dell'annesso, pur non richiedendo il rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del Regolamento, devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola ed adeguatamente motivate con riferimento alle specifiche necessità della medesima così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona in cui ricadono:essi debbono essere preferibilmente localizzati in prossimità di manufatti edilizi esistenti e nelle zone collinari debbono essere prioritariamente ricercate soluzioni interrato o parzialmente interrato sfruttando pendii, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti quali muri a retta, scarpate e ciglionature;
 - a tal fine, nelle zone EA, sono sottoposti all'approvazione di uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente
 - ove si tratti di annessi destinati al ricovero di animali è prescritta una distanza minima di ml. 50 dagli edifici residenziali, fatta eccezione per l'eventuale abitazione dell'imprenditore agricolo professionale;

- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e costruzioni in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali.

Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale

6. I nuovi annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005 ed all'art. 6 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
- l'installazione di tali annessi o manufatti è consentita solo qualora la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq. 6.000;
 - la dimensione non può eccedere una superficie utile lorda di mq. 30 ed un'altezza media interna di mt 2,60: altezze superiori devono essere adeguatamente motivate;
 - su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso sedime;
 - i manufatti devono essere realizzati in legno, con altri materiali leggeri o materiali tradizionali tipici, devono essere semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione se non realizzati con materiali edilizi tradizionali, non devono avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario e temporaneo;
 - l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
 - sono abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti le aziende agricole che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli nonché coloro che, seppur non imprenditori agricoltori professionali, praticano l'agricoltura amatoriale;
 - l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano: 1) a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso; 2) a non alienarlo separatamente dal fondo (superficie minima di mq 6000) a cui si riferisce; 3) a mantenere il fondo in produzione e ad effettuarne la manutenzione ambientale; 4) a rimuovere o demolire l'annesso o il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola amatoriale. La residua proprietà, posta in zona agricola, non potrà partecipare alla realizzazione di ulteriori nuovi annessi agricoli anche nel caso di trasferimento di proprietà.
7. Sono assimilati ai manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale di cui al precedente comma i piccoli annessi per deposito e rimessaggio ammessi sui fondi aventi superficie compresa fra mq 1500 e mq 6000 nelle zone E1. Essi sono assoggettati alle prescrizioni di cui al precedente comma, dal terzo al settimo a-linea, nonché alle seguenti condizioni:
- la loro superficie utile netta non può eccedere mq 10 e l'altezza media interna di mt 2,60;
 - debbono essere realizzati in legno od altri materiali leggeri.

Manufatti precari e serre temporanee e con copertura stagionale

8. I manufatti precari di cui all'art. 41, comma 8, della L.R. 1/2005 ed all'art. 7 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la loro installazione è ammessa solo alle aziende agrarie , previa comunicazione al Comune, per periodi non superiori a due anni, eventualmente reiterabile una sola volta per ulteriori due anni;
 - la loro dimensione ed altezza devono risultare strettamente funzionali alle esigenze aziendali e comunque di norma non superiori a quelle dei manufatti di cui al comma 6;
 - devono essere semplicemente appoggiati a terra e le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi;
 - devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri comunque idonei ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;
 - l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
 - l'installazione è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla rimozione del manufatto secondo quanto disposto dall'art. 7 comma 4 lettera e) del Regolamento.
9. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005 ed all'art. 8 del Regolamento, ove ammesse, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la loro installazione è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune, e deve essere riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno;
 - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a 3 metri in gronda e a 4,50 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - deve essere rispettata una distanza minima di ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo e di ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - deve essere rispettata una distanza minima di 3 dal confine;
 - deve essere rispettata una distanza minima dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
 - nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola debbono essere contenute i dati di cui all'art. 8, comma 2, del Regolamento nonché qualsiasi altro elemento utile ad accertare la conformità dell'installazione al complesso normativo ad essa applicabile.
 - le serre con requisiti diversi da quelli sopra indicati si considerano annessi agricoli e sono soggette alle relative disposizioni.
10. Per le serre fisse si applicano le disposizioni dell'art. 85 comma 15 della Disciplina del PTC della Provincia di Pistoia, nonché le specifiche disposizioni dell'art. 80, comma 8 lettera d) delle presenti norme.
11. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Art. 77 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti nelle zone agricole sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria

straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili

2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati ai sensi dell'art.38 e per gli edifici esistenti al 1954 di cui all'art.44, nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Tali interventi non possono comportare trasferimento di volumetrie tra i diversi edifici aziendali eccedente il 10% dei volumi aziendali e fino ad una superficie utile lorda di mq.150.
3. Ove non comportino contrasto con le norme di tutela relative alle singole sottozone, gli interventi di cui al comma precedente possono comportare modesti ampliamenti "una tantum" degli edifici nei seguenti limiti:
 - per gli edifici rurali ad uso abitativo, a condizione che non si aumenti il numero delle unità immobiliari ad uso abitativo: fino a mq. 30 di superficie utile lorda per ogni abitazione rurale e comunque non oltre mc 100 di volume;
 - per gli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo: fino al 10% del volume esistente e, comunque, non oltre mq. 100 di superficie utile lorda e mc 300 di volume .

Detti interventi non sono cumulabili con le addizioni funzionali della ristrutturazione edilizia .Per gli edifici classificati detti interventi sono ammessi solo se consentiti dalla disciplina di zona.

4. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime prescritte, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
 - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici eccedenti quelli ammessi ai commi 2 e 3 per gli edifici non classificati;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiarie superiori a quelle minime prescritte.
5. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici ad uso agricolo è ammesso esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005 e nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 79. Fatte salve le più restrittive disposizioni relative alle singole sottozone agricole, le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola sono:
 - residenziale
 - artigianale di servizio
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa
 - direzionale, solo se associato alla residenza;
 - turistico-ricettivo
 - servizio pubblici limitatamente alle funzioni f.1, f.2, f.4, f.5, f.6, f.7, f.9.
6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi a seguito di interventi di nuova costruzione o in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile abitabile (Su) inferiore a mq. 60,fatta salva la disposizione di cui all'art.20 comma 2.
7. Gli interventi di sostituzione edilizia su edifici con destinazione d'uso agricola ricadenti nelle zone EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

8. Gli interventi pertinenziali di cui all'art.79 comma 2 lettera e) della LR 1/2005 sono ammessi solo nel seguente caso:
 - a) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie utile lorda preesistente.
9. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti nelle zone agricole non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, se non previa approvazione di PAPMAA.
10. [La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della Sul è consentita solo previa redazione di programma aziendale o, per gli edifici rurali ad uso abitativo, solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra.](#)

Art. 78 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone agricole sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati ai sensi dell'art.38 e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954 di cui all'art 44 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, fatte salve le limitazioni relative alle singole sottozone, sono:
 - agricola
 - residenziale
 - artigianale complementare alla residenza
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
 - direzionale, solo se associato alla residenza;
 - turistico-ricettivo
 - servizi pubblici limitatamente alle funzioni f.1, f.2, f.4, f.5 ,f.6, f.7, f.9.
3. Fatte salve le limitazioni per gli edifici classificati di cui all'art.38 e le specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, sono ammessi i seguenti incrementi volumetrici "una tantum":
 - a) per gli edifici residenziali fino al limite di mq. 30 di superficie utile lorda per ciascun alloggio , senza incremento del numero delle unità immobiliari ad uso abitativo;
 - b) per gli edifici ad uso non residenziale nelle sola sottozona E1 un incremento fino al 30% della Sul esistente a condizione che non si superino mq 200 di superficie utile lorda, l'altezza degli edifici esistenti e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza.

Detti interventi non sono cumulabili con le addizioni funzionali della ristrutturazione edilizia. Per gli edifici classificati detti interventi sono ammessi solo se consentiti dalla disciplina di zona.
4. Gli interventi pertinenziali di cui all'art.79 comma 2 lettera e) della LR 1/2005 sono ammessi solo nei seguenti casi:
 - a) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali alle condizioni indicate all'art. precedente comma 7. L'autorimessa deve essere edificata sulle aree tergalì; nei casi in cui ciò non sia possibile o sia comunque da preferire , sotto il profilo

- ambientale una diversa ubicazione, la relativa SCIA deve essere assoggettata ad atto di assenso;
- b) per favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici: a tal fine è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento, preferibilmente all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) fino a raggiungere la superficie utile lorda preesistente.
 - c) nei fabbricati classificati di classe 4 (S.V.A.A.) ricadenti in zona E1 e nei fabbricati non classificati, per la realizzazione di porticati al piano terreno, di superficie massima pari a 20 mq per ogni unità immobiliare ad uso abitativo, da realizzare con l'impiego di tipologie architettoniche e materiali tradizionali. Nel caso di fabbricati plurifamiliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.
5. Agli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalle norme di tutela relative alle singole sottozone, si applicano le seguenti disposizioni:
- a) gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 300 di superficie utile lorda; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo previa approvazione di un piano di recupero.
 - b) in tutti i casi di sostituzione edilizia, il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 6,50.
 - c) gli interventi di sostituzione edilizia di edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nelle zone EA sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente; detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005
6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile abitabile (Su) inferiore a mq. 60, fatta salva la disposizione di cui all'art.20 comma 2.
7. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone agricole non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
8. [La realizzazione di cantine e di altri locali completamente interrati non valutabili ai fini del calcolo della Sul è consentita solo all'interno del perimetro dell'edificio fuori terra .](#)

Art. 79 - Disposizioni relative al mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola è disciplinato dall'art. 45 della LR 1/2005 e dal Regolamento n. 5R /2007 e smi: ad esso si applicano, oltre a quanto indicato agli artt.48, 95, 76, 77 e 79 delle presenti norme le seguenti disposizioni:
 - a) sono ammesse variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso agricola di edifici aventi dimensioni tali da consentire la realizzazione di unità abitative con superficie utile abitabile (Su) non inferiore a 60 mq, fatta salva la specificazione di cui all'art.20 comma 2;
 - b) la superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici che cambiano la destinazione di uso agricola é fissata in 600 mq di terreno in conformità alle disposizioni del vigente PTC della Provincia di Pistoia; pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti od altre documentate motivazioni)

Art. 80 - Disposizioni particolari per la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, devono essere coerenti con le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e con i caratteri tipici degli insediamenti agricoli della pianura.
2. A tal fine il Regolamento Urbanistico fornisce, nel presente articolo, una serie di indicazioni utili alla redazione dei progetti edilizi ed urbanistici, nonché alla loro valutazione ed approvazione. Le indicazioni sono suddivise nei seguenti tre paragrafi : 1) tipi edilizi e modelli aggregativi, 2) materiali e tecniche costruttive, 3) specifiche prescrizioni localizzative e tipo morfologiche.
3. Le indicazioni relative ai tipi edilizi ed ai modelli aggregativi hanno il valore di indirizzi . Le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche costruttive; alle localizzazioni ed agli elementi tipo-morfologici hanno carattere prescrittivo ove non diversamente disposto dalle relative norme: soluzioni diverse da quelle indicate o prescritte sono ammesse solo per comprovate esigenze produttive o per un migliore inserimento dell'intervento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale
4. Il Regolamento Edilizio dovrà integrare le seguenti indicazioni nell'ambito di un'organica disciplina delle modalità di attuazione degli interventi edilizi in tutto il territorio comunale.
5. Il Regolamento Urbanistico ammette eccezionalmente l'utilizzazione di linguaggi , forme compositive e materiali proprii dell'architettura contemporanea a condizione che siano rispettati gli obiettivi indicati al comma 1. Per tali casi il R.E. dovrà indicare le modalità e le condizioni degli interventi nonché le procedure per l'esame dei progetti che dovranno essere sottoposti a progetto unitario, ai sensi dell'art.10, e dovranno essere accompagnati da una circostanziata relazione che illustri e motivi le ragioni delle scelte progettuali: è facoltà dell'Amministrazione Comunale acquisire su tali progetti il parere della Commissione comunale per il paesaggio.
6. Tipi edilizi e modelli aggregativi
 - 6.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali: le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina, le tipologie degli edifici prevalentemente quadrangolari delle aree di pianura e della bonifica. Le trasformazioni e gli accrescimenti edilizi, ove ammessi, devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici: la coerenza deve essere documentata attraverso una specifica analisi dell'edificio.
 - 6.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente "a corte" delle aree di pianura e della bonifica, le aggregazioni spontanee , prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.
7. Materiali e tecniche costruttive
 - 7.1 Fatti salvi i casi di cui al comma 5 riguardanti l'impiego di tecniche e materiali dell'architettura contemporanea , gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) Intonaci, tinteggiature e finiture di facciata:
 Nei casi in cui la finitura ad intonaco risulti propria dell'edificio oggetto di trasformazione od ampliamento, è fatto obbligo di utilizzare di tale finitura.
 Qualora l'intonaco non attenga alla tipologia dell'edificio, ma l'edificio risulti attualmente intonacato, dovrà essere ripristinata la muratura originaria (in laterizio o in pietra a faccia vista) con stuccature a rasapietra, con malta di calce.

Negli interventi di nuova edificazione è indicata la finitura a faccia vista solo per le murature in laterizio o in pietrame (con stuccatura dei giunti a raso).

Ove esistenti o documentati dovranno essere recuperati i colori delle tinteggiature originarie; ove assenti, sugli edifici esistenti e nelle nuove costruzioni, dovranno essere impiegati i colori tipici dell'edilizia rurale. Dovranno essere recuperate cornici e mostre alle aperture dovranno essere restaurati tutti gli elementi architettonici e decorativi che caratterizzano le facciate.

b) Coperture e strutture di gronda

Relativamente alle nuove abitazioni rurali è indicato l'utilizzo di tipologie a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i nuovi annessi agricoli è indicato l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%.

Per il manto di copertura è indicata la realizzazione in coppi e tegole in cotto alla toscana.

Negli interventi di recupero e negli ampliamenti degli edifici esistenti è prescritto il recupero o la realizzazione delle originarie strutture di gronda caratterizzate da modeste sporgenze e costituite da correnti e tavole in legno, o elementi in cotto in aggetto o con intradosso raccordato con modanature al corpo principale.

c) Aperture , infissi

Nelle nuove costruzioni rurali, per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona . Negli ampliamenti dovranno essere rispettate le dimensioni dei vani di porta e di finestra dell'edificio esistente.

Negli interventi sugli edifici esistenti nonché in quelli di ampliamento o di nuova edificazione le porte e le finestre esterne dovranno essere in legno naturale o verniciato, di sagoma rettangolare ad architrave lineare o curvilineo.

d) Recinzioni

Nelle aree di pertinenza degli edifici, potranno essere realizzati in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intonacati come il corpo principale, con altezza di norma non superiore a 1,20 ml: il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio.

Nel territorio aperto, nelle zone E1, EA1, EA2, è ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di altezza massima di mt 1,50, senza formazione di cordolo. Tale soluzione è ammessa anche nelle aree di pertinenza degli edifici purchè associata, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/o arboree. Nelle zone EA3, EA4, EA5, EA6 la recinzione dei fondi è ammessa solo con barriere naturali.

e) Scale esterne

Negli interventi sugli edifici esistenti classificati ai sensi dell'art.38, nonché per quelli di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali, non è consentita la realizzazione di scale esterne di qualsiasi tipo e forma. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è invece consentita per tutti i fabbricati non classificati e per quelli di nuova edificazione. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

8. Specifiche prescrizioni localizzative , dimensionali e tipo morfologiche

a) Criteri generali per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale dei nuovi manufatti

La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo permanente il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, dei movimenti di terra, abbattimento degli alberi, di siepi, muri a retta, di trasformazione di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Nelle zone EA valgono le seguenti disposizioni:

- schermatura dei nuovi manufatti tramite l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).
- per accedere alle nuove costruzioni devono essere utilizzati i sentieri o la viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

b) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree EA, ove ammessa, è subordinata alla verifica dell'impossibilità di recupero dei manufatti esistenti. Ove si rendesse comunque necessaria la loro nuova costruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

- essi dovranno essere localizzati in prossimità dei fabbricati o di altri annessi esistenti ed in zone facilmente accessibili dalla viabilità esistente;
- per le caratteristiche tipologiche, architettoniche e delle finiture essi dovranno risultare coerenti con l'edilizia tradizionale ed il contesto paesaggistico;
- nelle zone collinari devono essere preferibilmente interrati o seminterrati;
- alla loro costruzione deve essere associata un'accurata sistemazione arborea ed arbustiva del perimetro esterno e delle aree pertinenziali.

c) Ricoveri per animali

Gli edifici agricoli per il ricovero degli animali dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- mt 30 dai confini;
- mt 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
- mt 30 dalle strade di pubblico transito;
- mt 450 dalle case di abitazione, fatti salvi i fabbricati di proprietà.

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali.

d) Serre fisse

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

- altezza massima al colmo mt. 5;
- distanza dai confini mt. 5;
- distanza dagli edifici esistenti mt. 10;
- uso di materiali che consentano il passaggio della luce.

Altezze maggiori delle serre devono essere adeguatamente motivate per specifiche esigenze produttive.

e) Manufatti pertinenziali

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi pertinenziali di edifici sia a destinazione agricola che non agricola debbono portare alla realizzazione di manufatti aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza di norma non superiore a mt 3,50 (all'intradosso del colmo di copertura)
- accorpamento dei volumi edilizi e loro ubicazione in prossimità dei fabbricati esistenti e preferibilmente in aderenza al fabbricato principale
- tipologie, forme e materiali tipici dell'edilizia rurale con coperture inclinate e manti in cotto.

I manufatti di servizio ricostruiti a destinazione non agricola devono essere vincolati come pertinenze all'edificio principale con atto pubblico registrato e trascritto.

Disciplina delle sottozone agricole

Art. 81 - Aree prevalentemente boscate dei crinali (EA1)

1. Sono le aree sommitali della collina del Montalbano che rivestono un particolare pregio ambientale e paesaggistico per la posizione di crinale e per la copertura boschiva che le caratterizza. Esse includono anche il breve tratto del crinale di Poggiolungo percorso dalla SP Pozzarello-Cantagrillo, privo di copertura boschiva e di notevole interesse panoramico.
2. In queste aree si applicano le seguenti disposizioni:
 - ogni intervento deve garantire la permanenza delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area: il bosco non potrà essere ridotto in modo significativo ed irreversibile per interventi edilizi ed urbanistici;
 - non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque;
 - nelle aree boscate non sono ammesse trasformazioni morfologiche che eccedano la normale attività selvicolturale;
 - non sono consentiti interventi che possono compromettere o limitare la vista panoramica dalla strada provinciale e dalle sue adiacenze.
3. Destinazioni d'uso
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività agricole;
 - residenza;
 - attività di servizio limitatamente alle funzioni f.5, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.
4. Interventi ammessi
 - 4.1 Edifici a destinazione d'uso agricola
Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 77 ad eccezione di:
 - ampliamenti "una tantum" di edifici rurali ad uso abitativo di 30 mq di Sul (art.77 comma 3, primo alinea)
 - ristrutturazione urbanistica.
 Non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione agricola ad eccezione degli annessi rurali di cui all'art.76 commi 4 e 5.
I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al precedente comma 3.
 - 4.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola
Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione degli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3.
I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

Art. 82 - Aree della collina arborata(EA2)

1. Sono le aree, di elevato valore paesaggistico ed ambientale, delle pendici collinari del Montalbano, strutturate dagli insediamenti colonici poderali fondati sulle tradizionali coltivazioni dell'olivo e della vite e caratterizzate dalla diffusa presenza di terrazzamenti e ciglionamenti e da frange di bosco che negli ultimi decenni si sono allargate su aree storicamente coltivate.
2. Su queste aree si applicano le seguenti disposizioni :
 - ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza degli elementi naturali e dei documenti di cultura materiale che

- costituiscono significativi elementi del paesaggio;
- non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed, in particolare, non è consentito alterare le aree terrazzate anche se non censite nelle tavole del PS;
- le sistemazioni idraulico agrarie, connesse a nuove coltivazioni, debbono garantire una corretta regimazione delle acque superficiali, devono essere orientate a favorire l'infiltrazione del terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione e debbono mirare al mantenimento ed al recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali, esistenti e/o documentate;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque , estese impermeabilizzazioni dei terreni o che possono interrompere o ostacolare il deflusso delle acque superficiali, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
- nell'area di tutela idrogeologica del Colle di Monsummano Alto sono escluse perforazioni profonde di qualsiasi genere compresa la ricerca di acqua a fini domestici, e sono vietate dispersioni di reflui nel suolo e nel sottosuolo. Sono fatte salve le concessioni rilasciate dalle Autorità Competenti;
- la realizzazione di modesti invasi o laghetti è consentita solo nella fascia pedecollinare se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- artigianale di servizio;
- turistico- ricettiva;
- attività di servizio limitatamente alle funzioni f.1, f.4,f.5, f.6, f.7, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

4. Interventi ammessi

4.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art .77 ad eccezione di:

- ampliamenti “una tantum” di edifici rurali ad uso abitativo di 30 mq di Sul (art.77 comma 3, primo alinea)
- ristrutturazione urbanistica.

Delle nuove costruzioni a destinazione agricola sono ammessi:

- gli annessi rurali ai fini produttivi agricoli di cui all'art.76 commi 4 e 5;
- gli annessi ed i manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.76 comma 6

I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

4.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione degli ampliamenti “una tantum” di cui al comma 3, lettera b). Gli ampliamenti “una tantum” di cui all'art 78, comma 3 , lettera a) sono ammessi anche per gli edifici classificati S.V.A.A. a condizione che siano preferibilmente collocati sul retro degli edifici e che non ne pregiudichino i valori architettonici e ambientali.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

Art. 83 - Aree del colle di Monsummano Alto (EA3)

1. Sono le aree, di grande valore paesaggistico ambientale e testimoniale, che individuano l'emergenza morfologica del colle di Monsummano Alto, coperto da estese superfici boscate e da porzioni di oliveti e caratterizzato dall'originale presenza della macchia mediterranea sul versante meridionale e dal paesaggio delle radure sulla sommità.
2. Queste aree, per la peculiarità della loro formazione geologica e per il valore delle coperture vegetali e delle presenze faunistiche sono preordinate alla costituzione di un' Area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.) .
3. Su queste aree si applicano le seguenti disposizioni :
 - ogni intervento deve garantire il mantenimento delle funzioni e la permanenza delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area: in particolare il bosco, la macchia mediterranea e le radure non potranno essere ridotti in modo significativo ed irreversibile da interventi edilizi ed urbanistici;
 - a tutela del sottosuolo e della risorsa termale non sono consentiti lo smaltimento dei liquami mediante dispersione, le perforazioni profonde di qualsiasi genere, compresa la ricerca di acqua a fini domestici, fatte salve le concessioni rilasciate dalle Autorità competenti;
 - ogni intervento deve garantire la integrale conservazione, e ove necessario, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, dei terrazzamenti, dei ciglionamenti, dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio.
4. Sulle aree del colle di Monsummano Alto, anche in relazione alla costituzione dell'A.N.P.I.L., il Regolamento Urbanistico promuove la redazione di un Piano di iniziativa pubblica (Piano particolareggiato) finalizzato a :
 - integrare le previsioni di intervento sulle aree EA3 con i progetti di recupero del Castello e dell'area delle cave dismesse,
 - migliorare la viabilità di accesso e le aree di parcheggio e ripristinare gli antichi sentieri e percorsi viarii,
 - tutelare le emergenze vegetazionali, l'ecosistema della fauna e delle risorse del suolo e del sottosuolo,
 - salvaguardare le attività agricole ancora esistenti,
 - proteggere le pendici e le radure dai rischi di erosione superficiale,
 - localizzare piccole attrezzature a servizio delle attività forestali e turistiche e attraverso il recupero prioritario di volumi esistenti,
 - realizzare percorsi didattici e naturalistici per la conoscenza e la fruizione delle risorse ambientali.
5. **Destinazioni d'uso**
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività agricole;
 - residenza;
 - turistico- ricettiva;
 - attività di servizio limitatamente alle funzioni f.5, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.
4. **Interventi ammessi**
 - 4.1 **Edifici a destinazione d'uso agricola**
Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 77 ad eccezione di:
 - ampliamenti "una tantum" di edifici rurali ad uso abitativo di 30 mq di Sul (art.77 comma 3, primo alinea)
 - ristrutturazione urbanistica.

Delle nuove costruzioni a destinazione agricola sono ammessi esclusivamente gli annessi rurali di cui all'art.76 commi 4 e 5.

I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

4.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione degli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

Art. 84 - Aree del colle di Montevettolini (EA4)

1. Sono le aree, di rilevante valore paesaggistico ambientale, che individuano le pendici terrazzate e coltivate ad olivo del colle di Montevettolini e che fungono da corona e cornice all'antico centro storico che domina il colle.
2. Su queste aree si applicano le seguenti disposizioni :
 - ogni intervento deve garantire il mantenimento delle funzioni agricole e la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali delle aree, con particolare riferimento al delicato rapporto fra le coltivazioni ad olivo, il centro storico e gli insediamenti sparsi esistenti;
 - non è consentito alterare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, ne' pregiudicare la conservazione dei terrazzamenti, dei ciglionamenti, dei muri di contenimento lungo le strade e di tutti i documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio.
3. Destinazioni d'uso
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività agricole;
 - residenza;
 - turistico-ricettive;
 - attività di servizio limitatamente alle funzioni f.5, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

4. Interventi ammessi

4.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 77 ad eccezione di:

- ampliamenti "una tantum" di edifici rurali ad uso abitativo di 30 mq di Sul (art.77 comma 3, primo alinea)
- ristrutturazione urbanistica.

Delle nuove costruzioni a destinazione agricola sono ammessi esclusivamente gli annessi rurali di cui all'art.77 commi 4 e 5.

I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

4.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione degli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

Art. 85 - Aree agricole della bonifica storica (EA5)

1. Sono le aree , poste a valle di via del Fossetto, che sono state oggetto , in diverse epoche storiche , degli interventi di bonifica del Padule di Fucecchio e nelle quali tuttora permangono, in modo diffuso, i segni della struttura insediativa e del paesaggio agrario tipico delle aree della bonifica nonostante la forte presenza di

- alcune strutture produttive, di impianti sportivi e di attrezzature tecnologiche e di impianti.
2. In queste aree il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS= di miglioramento del sistema idraulico e di conservazione della rete scolante minore, di preservazione dalle fonti di inquinamento, di tutela dei caratteri del paesaggio agrario della bonifica, in modo particolare negli areali ove essi sono maggiormente conservati , di incentivazione delle attività agricole e delle attività connesse, integrate e compatibili con particolare attenzione ad una valorizzazione turistica integrata e sostenibile di queste aree.
 3. A tali fini il R.U. , anche secondo le indicazioni del P.S. , promuove la redazione di un Piano di valorizzazione delle aree agricole della bonifica , da redigere d'intesa con i comuni limitrofi e con la Provincia finalizzato alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio agrario della bonifica ed allo sviluppo delle vocazioni turistico-naturalistiche dell'area.
 4. Sulle aree agricole della bonifica EA5 si applicano le seguenti disposizioni:
 - deve essere garantita la continuità dei tracciati della viabilità poderale di matrice storica;
 - le modifiche alla rete delle fosse poderali, attuate mediante scavi e rinterri devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono provocare interruzioni della continuità ne' sostanziali alterazioni del reticolo idrografico ;
 - devono essere tutelati gli elementi tipici del paesaggio agrario della bonifica con specifica attenzione alle aree delle sistemazioni idraulico agrarie individuate dal P.S.;
 - non sono ammesse alterazioni morfologiche e della permeabilità del suolo, asportazione di terreno vegetale ed alterazione dei piani di campagna se non connesse ad opere di interesse pubblico;
 - non sono consentiti lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche;
 - non sono ammesse nuove infrastrutture viarie ad eccezione di quelle previste dagli strumenti urbanistici e di quelle funzionali ad impianti ed attrezzature pubbliche non altrimenti localizzabili.
 5. Destinazioni d'uso
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività agricole,
 - residenza;
 - turistico-ricettivo
 - attività di servizio limitatamente alle funzioni f.5, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.
 6. Interventi ammessi
 - 6.1 Edifici a destinazione d'uso agricola
Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art .77 ad eccezione di:
 - ampliamenti "una tantum" di edifici rurali ad uso abitativo di 30 mq di Sul (art.77 comma 3, primo alinea)
 - ristrutturazione urbanistica.
 Delle nuove costruzioni a destinazione agricola sono ammessi:
 - gli annessi rurali ai fini produttivi agricoli di cui all'art.76 commi 4 e 5.
 I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.
Sui complessi rurali di via del Fossetto, individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole del R.U., valgono le specifiche disposizioni contenute nell'art. 89.
 - 6.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78 ad eccezione degli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 3.

Sugli edifici produttivi di via del Fossetto, individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole del R.U., valgono le specifiche disposizioni contenute nell'art. 89.

Art. 86 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio (EA6)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola ed a specifica vocazione naturalistica adiacenti alle aree naturali protette del Padule di Fucecchio, così come definite nella deliberazione del Consiglio Provinciale 27 maggio 1996 n° 61 e nell'allegata cartografia.
2. All'interno di tali aree valgono i disposti di cui al Regolamento approvato dal Consiglio Provinciale di Pistoia.
3. I criteri, le prescrizioni e gli indirizzi contenuti negli artt.20 e 30 del Piano Strutturale possono trovare ulteriore specificazione ed attuazione nella predisposizione di uno specifico strumento di settore possibilmente esteso a tutto il sistema delle aree protette della Valdinievole afferenti al Padule di Fucecchio.

Art. 87 - Aree ad agricoltura promiscua (E1)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola, situate in prossimità dei sistemi insediativi ed infrastrutturali della fascia pedecollinare, e dove la permanenza dei segni dell'antica struttura agraria promiscua è fortemente compromessa dagli effetti delle espansioni urbane. Le aziende si presentano molto frammentate e solo in pochi casi assumono dimensioni tali da permettere una autonomia gestionale. In alcuni casi l'attività agricola è subordinata ad altre attività economico-sociali, con una presenza di usi impropri e/o funzioni marginali.
2. In queste aree il R.U. persegue la riduzione del rischio idraulico, la permanenza della struttura agraria tradizionale, la riqualificazione ambientale ed il riordino degli edifici e delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali, la tutela dei valori storico culturali paesaggistici ambientali, la promozione delle attività agricole anche part-time e delle attività connesse e compatibili.
3. Sulle aree ad agricoltura promiscua E1 si applicano le seguenti disposizioni:
 - deve essere garantita la continuità del reticolo idrografico e la funzione di connessione ecologica e paesaggistica fra la collina ed il Padule svolta dai principali corsi d'acqua;
 - devono essere tutelati gli elementi residui tipici del paesaggio agrario dell'agricoltura promiscua;
 - devono essere conservate le aree coltivate e gli spazi liberi come elementi connettivi degli ambiti territoriali a più forte naturalità e come elementi di filtro del sistema insediativo urbano
 - devono essere contenute le tendenze alla dispersione insediativa ed alla saldatura dei centri abitati salvaguardando i varchi territoriali e definendo un riconoscibile confine fra le aree agricole ed il territorio urbanizzato.
4. Destinazioni d'uso
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività agricole;
 - residenza;
 - commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;

- artigianale di servizio;
- turistico- ricettiva;
- attività di servizio limitatamente alle funzioni f.1, f.2, f.4, f.5, f.6, f.7, f.9, f.11 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

4. Interventi ammessi

4.1 Edifici a destinazione d'uso agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art 77. Gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art.77 comma 3 sono ammessi anche per gli edifici classificati E.V.A.A. e S.V.A.A. a condizione che siano preferibilmente collocati sul retro degli edifici e che non ne pregiudichino gli elementi di valore storico architettonico e ambientale.

Sono ammesse tutte le nuove costruzioni a destinazione agricola di cui all'art.76 I mutamenti di destinazione agricola sono ammessi alle condizioni indicate all'art.45 ed esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

4.2 Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.78. Gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art 78, comma 3, sono ammessi anche per gli edifici classificati E.V.A.A. e S.V.A.A. a condizione che siano preferibilmente collocati sul retro degli edifici e che non ne pregiudichino gli elementi di valore storico architettonico e ambientale.

I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente verso le funzioni indicate al comma 4.

CAPO 2 - Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto

Art. 88 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR)

1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatasi all'esterno ma in prossimità degli insediamenti urbani o che hanno subito una sostanziale trasformazione rispetto all'originaria caratterizzazione rurale e che occupano piccole porzioni di territorio non più recuperabili all'uso agricolo.
2. Nei nuclei di insediamenti residenziali NR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - artigianato di servizio ;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande vendita della stampa;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale;
 - di servizio limitatamente alle seguenti funzioni f.1, f.2, f.4,f.5, f.6,f.7,f.9,f.11;
 - agricola.
3. Sugli edifici classificati ai sensi dell'art.38 gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla apposita disciplina di cui al Capo I del Titolo III delle presenti norme.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con le limitazioni di cui all'art.44 per gli edifici esistenti al 1954. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a Piano di Recupero.

5. Per i soli edifici ad uso residenziale sono inoltre ammessi gli ampliamenti “una tantum” di cui alla lettera A- *Interventi non parametrati* dell'art. 57 comma 6, relativo alle zone B1, B2, B3, B4 con le limitazioni di cui al successivo comma . Nelle zone NR è comunque ammessa la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello consentito dall'art.57 comma 6 previa redazione di un progetto unitario. -
6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 6,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.
7. Gli ampliamenti “una tantum” di cui all'art 5 sono ammessi anche per gli edifici classificati E.V.A.A. e S.V.A.A. a condizione che siano preferibilmente collocati sul retro degli edifici e che non ne pregiudichino gli elementi di valore storico architettonico e ambientale.
78. Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Il loro mutamento di destinazione d'uso è consentito esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005.

Art. 89 - Insediamenti ed edifici in territorio aperto assoggettati a particolare normativa

1. Il Regolamento Urbanistico individua nel territorio aperto alcuni insediamenti, complessi edilizi e edifici ed aree che, per quanto connessi all'utilizzazione agricola del territorio od in quanto destinati a diverse funzioni, richiedono una specifica disciplina. Tali insediamenti ed edifici sono indicati con apposito simbolo, perimetro o campitura sulle tavole del R.U. e corrispondono a :
 - o Allevamenti per cavalli (EX)
 - o Complessi edilizi rurali di via del Fossetto
 - o Edifici produttivi di via del Fossetto
 - o Insediamenti assoggettati a piani di recupero approvati.
2. Su detti insediamenti ed edifici valgono le seguenti disposizioni.
3. **Allevamenti per cavalli (EX)**
 - 3.1 Con apposita campitura e sigla (EX) sono individuati sulle tavole del R.U. i fabbricati e le aree di pertinenza delle seguenti strutture per l'allevamento dei cavalli presenti sul territorio : Valserchio, Casina dei Pimpani, Fonte degli Angeli, Molino Cagnacci.
 - 3.2 Su di esse valgono le seguenti disposizioni:
 - le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, mediante intervento diretto, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia riguardanti immobili a destinazioni d'uso agricola se tali trasformazioni sono ammesse senza redazione del PAPMAA nelle zone agricole adiacenti a tali strutture.
 - le potenzialità edificatorie delle aree di pertinenza degli allevamenti non potranno superare i seguenti limiti di superficie coperta, comprensiva degli edifici esistenti:
 - mq. 6.000 per l'allevamento Fonte degli Angeli
 - mq.12.000 per l'allevamento Valserchio
 - mq. 3.400 per l'allevamento Casina dei Pimpani
 - mq. 1.200 per l'allevamento Molino Cagnacci.

- sugli immobili esistenti o di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alle attività di allevamento dei cavalli ed alle complementari funzioni agricole, sportivo-ricreative, ricettive, di cura e di ristoro. Le destinazioni ricettive dovranno essere del tipo del turismo rurale e non potranno superare il 20% della Sul totale con un massimo di mc. 800 per ciascun impianto;
- per l'allevamento Valserchio le nuove costruzioni sono ammesse solo nell'area di intervento edilizio perimetrata nelle tavole di R.U.; per gli altri impianti le nuove costruzioni devono essere localizzate in prossimità degli immobili e delle attrezzature esistenti e debbono favorire la riqualificazione delle aree pertinenziali;
- per le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti non è consentito superare due piani fuori terra e comunque 7,00 mt. di altezza;
- anche se non previsto dalle tavole di R.U. è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la destinazione a verde di uso pubblico di una quota significativa della S.T.;
- nel caso di cessazione delle attività di allevamento sugli immobili e sulle aree di pertinenza si applicheranno le norme delle zone agricole adiacenti a tali strutture.

4. Complessi edilizi rurali di via del Fossetto

4.1 Con apposito simbolo grafico sono individuati sulle tavole del R.U. i complessi edilizi rurali disposti sul lato sud di via del Fossetto. Tali complessi coincidono con gli insediamenti poderali della bonifica storica del Padule che facevano riferimento alla fattoria granducale di Le Case ed oggi sono in larga parte abbandonati e ridotti a ruderi.

4.2 Il R.U. persegue il recupero edilizio e funzionale di tali complessi per attività agricole e per attività connesse alla valorizzazione turistica del Padule. A tal fine ammette, le seguenti destinazioni: residenziale, agricola, turistico-ricettiva, in particolare nella tipologia dell'albergo diffuso di cui all'art. 119, somministrazione di alimenti e bevande ed attività di servizio connesse e funzionali alle destinazioni sopraelencate.

4.3 Sugli edifici sono ammessi gli interventi edilizi consentiti nella zona EA5. Nel caso di destinazione turistico ricettiva è ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali fino al 30 % della Sul o del volume esistenti e di altezza non superiore a quella degli edifici esistenti, a condizione che essi siano correttamente inseriti nella struttura insediativa originaria e nel contesto paesaggistico e ambientale: in tali casi l'intervento è assoggettato alla redazione di un progetto unitario.

5. Edifici produttivi di via del Fossetto

5.1 Con apposito simbolo grafico sono individuati sulle tavole del R.U. gli edifici produttivi disposti lungo via del Fossetto.

5.2 Il R.U. ammette l'adeguamento funzionale di tali impianti mediante limitati ampliamenti correttamente inseriti nel contesto paesaggistico e ambientale. A tal fine è prescritto che gli ampliamenti non fronteggino via del Fossetto, siano realizzati sul retro degli stabilimenti in continuità con i corpi di fabbrica esistenti; è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in relazione al contesto in cui sono inseriti gli edifici, prescrivere abbiano coperture verdi e/o siano opportunamente schermati schermature verso il Padule con pareti verticali verdi e/o diffuse piantumazioni sul perimetro.

5.3 Sono ammessi ampliamenti fino al 20 % della Sul esistente con altezza non superiore a quella attuale ed esclusivamente per il potenziamento e la qualificazione delle attività produttive esistenti. È ammesso l'intervento diretto, previa redazione di un progetto unitario.

6. Insedimenti assoggettati a piani di recupero approvati

6.1 Con apposito segno grafico sono individuati sulle tavole del R.U. i perimetri dei piani di recupero approvati relativi ad edifici od insediamenti ricadenti nel territorio aperto.

6.2 Su detti immobili valgono le destinazioni d'uso, i parametri e le modalità di intervento, nonché le condizioni indicate nei piani approvati e delle relative convenzioni. Qualsiasi modifica di dette norme richiede una variante al piano approvato od un nuovo piano attuativo.

Art. 90 - Aree per depositi di materiali ed attività produttive all'aperto in zona agricola(zone D4)

1. Sono le aree, poste in zona agricola, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili, poste nel territorio aperto.
2. Su tali aree valgono le disposizioni di cui all'art.64m, valide per le zone D4 di analoga destinazione ma collocate negli insediamenti urbani, con le seguenti precisazioni:
 - la schermatura arborea dell'area sul perimetro è una condizione prescrittiva,
 - la superficie coperta massima di eventuali manufatti non può superare mq 80.

PARTE III - LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

TITOLO VI - GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

CAPO 1 - Gli interventi di trasformazione della città esistente

Art.91 - Gli interventi di trasformazione della città esistente

1. Sono interventi di trasformazione della città esistente :
 - gli interventi di completamento dei tessuti edilizi che richiedono adeguamenti o miglioramenti delle opere di urbanizzazione; essi si distinguono in:
 - › zone IDC.R se a destinazione prevalentemente residenziale,
 - › zone IDC.P se a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria
 - gli interventi di rigenerazione urbana, ed in particolare gli interventi di riqualificazione delle aree centrali degradate , di riorganizzazione funzionale delle aree dismesse , di densificazione delle aree urbane disarticolate e/o sottoutilizzate (zone RU)
 - i progetti di centralità (PC)
 - i progetti di riqualificazione ambientale (PRA).
2. Gli interventi di trasformazione della città esistente sono assimilati alla zonizzazione del DM 1444/1968 nel modo seguente:
 - gli interventi in zone IDC.R a prevalente destinazione residenziale sono assimilati alle zone B,
 - gli interventi in zone IDC.P a prevalente destinazione produttiva e /o terziaria sono assimilati alle zone D,
 - gli interventi di rigenerazione urbana (zone RU) se a prevalente destinazione residenziale sono assimilati alle zone B, se a prevalente destinazione produttiva e/o terziaria sono assimilati alle zone D,
 - i progetti di centralità (PC) ed i progetti di riqualificazione ambientale (PRA) , poiché includono aree già zonizzate, non sono assimilate ad alcuna zona del DM 1444/1968, anche se gli interventi più significativi da essi previsti, in quanto

- finalizzati alla riorganizzazione degli spazi e dei servizi pubblici o di interesse pubblico, potrebbero essere assimilati alle zone F.
3. Negli articoli seguenti del presente Capo, sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione della città esistente . Nell'Appendice 1 per ogni singolo intervento di trasformazione individuato e numerato sulle tavole del R.U. sono indicati in un'apposita scheda : la superficie territoriale dell'area di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi , le modalità di attuazione e le eventuali condizioni a cui è subordinata la loro realizzazione.
 4. Nel Capo 3 del presente Titolo sono specificate le modalità di applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio che interessano anche gli interventi di trasformazione della città esistente.

Art. 92 - Interventi di completamento dei tessuti edilizi a destinazione residenziale (IDC.Rn)

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale IDC.Rn sono costituite da modeste aree libere poste all'interno dei centri abitati sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è di norma associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario come indicato nelle tavole del Piano e nell'Appendice 1 delle presenti norme.
2. Ciascuna di dette aree è rappresentata nelle tavole del R.U. con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria), le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata. Per gli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ciascuna area è contraddistinta dalla sigla IDC.R e da una numerazione progressiva.
3. Nelle aree IDC.Rn il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto convenzionato previa redazione di Progetto unitario secondo le procedure stabilite all'art.10. In sede di Progetto unitario è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area IDC senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata nelle schede costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo.
4. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area IDC.R quando si assicuri il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla cessione di aree pubbliche ed alla edificabilità complessiva, fermo restando che il lotto di prima attuazione non può avere dimensioni inferiori al 50% di quello originario indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico e la proposta progettuale deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto e dell'urbanizzazione complessiva.
5. Nelle aree IDC.Rn sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri e delle condizioni indicati per ciascuna area nell'Appendice 1 delle presenti norme e purchè siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere viarie e le attrezzature indicate nelle tavole del R.U. o cedute le relative aree nei casi espressamente indicati nell'Appendice 1.
6. Le zone IDC.R , nei limiti indicati nell'Appendice 1, sono individuate come possibili ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione

differita come definiti all'art.101; in relazione a tale possibilità si applicano le disposizioni di cui all'art.102.

Art. 93 - Interventi di completamento dei tessuti edilizi a destinazione produttiva e/o terziaria (IDC.Pn)

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva e/ o terziaria IDC.Pn sono costituite da aree libere poste all'interno dei centri abitati sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento dei tessuti edilizi ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse. A tali interventi infatti è associata la realizzazione di standard e/o di piccoli interventi di adeguamento viario come indicato nelle tavole del R.U. e nell'Appendice 1 delle presenti norme.
2. Ciascuna di dette aree è rappresentata nelle tavole del R.U. con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria) , le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata. Ciascuna area è contraddistinta dalla sigla IDC.P e da una numerazione progressiva; sulle tavole del R.U., la superficie fondiaria SF ha una diversa campitura se l'intervento è a destinazione produttiva o a destinazione terziaria.
3. Nelle aree IDC.Pn il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto convenzionato previa redazione di progetto unitario secondo le procedure stabilite all'art.10. In sede di Progetto unitario è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area IDC.P senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo.[Il progetto unitario dovrà garantire un' elevata qualità degli insediamenti ed assicurare un corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Capo 2 del Titolo X delle presenti norme.](#)
4. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area IDC.P quando si assicuri il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla cessione di aree pubbliche ed alla edificabilità complessiva, fermo restando che il lotto di prima attuazione non può avere dimensioni inferiori al 50% di quello originario indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico e la proposta progettuale deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto, in coerenza con l'urbanizzazione complessiva dell'area.
5. Nelle aree IDC.Pn sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri e delle condizioni indicati per ciascuna area nell'Appendice 1 delle presenti norme e purchè siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere viarie e le attrezzature indicate nelle tavole del R.U. o cedute le relative aree nei casi espressamente indicati nell'Appendice1.

Art. 94 - Interventi di rigenerazione urbana (RU)

1. Le aree destinate ad interventi di rigenerazione urbana (RU) individuano alcuni episodi urbani di forte rilievo e centralità che, per le loro caratteristiche e destinazioni, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti insediativi, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della città esistente. Essi sono pertanto preordinati ad interventi di riordino urbanistico, finalizzati al completamento ed

- alla densificazione degli insediamenti , alla costituzione di forti connessioni urbane , al potenziamento ed alla qualificazione degli spazi e delle attrezzature della “città pubblica”.
2. Le aree RU sono numerate in ordine progressivo ed individuate nelle tavole del R.U. con apposito perimetro che include gli edifici e le aree oggetto di riordino urbanistico. Sulle tavole del R.U. sono indicata l'area edificabile propriamente detta (superficie fondiaria) , le eventuali aree a verde privato e le aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche ad essa correlata; per gli interventi che richiedono elevate dotazioni di spazi per la sosta stanziale e di relazione sono indicate anche le aree riservate a tali destinazioni.
 3. Nelle aree RU sono ammessi interventi di sostituzione edilizia , di ristrutturazione urbanistica, e di nuova costruzione previa approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro. Le caratteristiche dimensionali dell'area di intervento, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi, gli standard , le modalità di attuazione degli interventi e le condizioni a cui è subordinata la loro realizzazione sono precisati ,per ciascun area RU , in un'apposita scheda contenuta nell'Appendice 1.
 4. In sede di redazione del Piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area RU senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo.
 5. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative delle aree RU quando accerti che la trasformazione ivi prevista presenta comunque livelli di adeguata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Il lotto di prima attuazione non può avere in ogni caso una superficie inferiore al 50% della superficie totale e la proposta progettuale deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto, in coerenza con l'urbanizzazione complessiva dell'area.
 6. Fino all'approvazione del Piano attuativo sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R1.
 7. Le zone RU , nei limiti indicati nell'Appendice 1, sono individuate come possibili ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita come definiti all'art.101; in relazione a tale possibilità si applicano le disposizioni di cui all'art.102.

Art. 95 - Progetti di Centralità (PC)

1. In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il R.U. individua e definisce Progetti di Centralità (PC) finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali del capoluogo e delle principali frazioni nonché a rafforzare e a qualificare le connessioni fra le diverse parti in cui si articola il sistema insediativo urbano.
2. Il perimetro dei PC, individuato con apposito segno grafico sulle tavole del R.U. 1:2000 e riportato anche sulle tavole 1.1 e 1.2 in scala 1:5000, include la viabilità, l'edificato e l'insieme delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le aree individuate. All'interno del perimetro dei PC possono ricadere, oltre a tessuti storici e consolidati della città esistente, anche aree assoggettate ad interventi di riqualificazione insediativa o di trasformazione urbana già definiti e disciplinati dalle presenti norme .

3. All'interno dei PC si applica la disciplina delle singole zone in cui esso è articolato . La finalità del progetto di centralità è di coordinare e di agevolare l'attuazione delle previsioni del R.U. attraverso:
 - a) la definizione ad una scala di dettaglio degli spazi e delle funzioni della "città pubblica", ovvero :
 - l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
 - i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
 - la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
 - l'organizzazione degli spazi a verde;
 - b) la specificazione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree di riqualificazione insediativa e di trasformazione urbana al fine di assicurare un coordinamento degli interventi e di metterli in relazione con il riordino e la riqualificazione dei luoghi e delle attrezzature pubblici;
 - c) la definizione ed applicazione di incentivi urbanistici ed economici per favorire gli interventi privati e pubblici di recupero e di riordino dei tessuti insediativi attingendo alla specifiche quote del dimensionamento riservate ai progetti di centralità;
 - d) l'individuazione di specifici meccanismi compensativi per agevolare la cessione di aree e la realizzazione di opere funzionali alla costruzione della "città pubblica" sulla base degli indirizzi e delle procedure definiti al Capo 4 del Titolo II delle presenti norme.
4. I progetti di centralità sono costituiti da piani attuativi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati o piani di recupero) e sono, di norma, estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole dei Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune redigere progetti di centralità estesi solo ad una parte dell'area perimetrata quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati.
5. Gli incentivi urbanistici ed economici, le premialità, i meccanismi compensativi ed i crediti edilizi sono definiti dal piano attuativo nel rispetto dei principi e degli indirizzi contenuti nelle presenti norme ed in particolare nel Capo 4 del Titolo II e nel successivo Capo 3 del presente Titolo.
6. Fino all'approvazione del progetto di centralità sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite per ciascuna delle zone urbanistiche in cui è suddiviso al proprio interno il progetto di centralità [e/o previsti dalle schede degli interventi di cui all' Appendice 1](#). In sede di redazione di detto progetto è consentito superare le divisioni e le previsioni delle singole zone, senza che questo costituisca variante al RU, alle seguenti condizioni:
 - che ciò sia funzionale ad un migliore perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e soprattutto dei suoi spazi pubblici_{2,-}
 - che non siano superate le potenzialità edificatorie assegnate dal R.U.,
 - che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previste dal R.U.₂
 - [che le modifiche di perimetrazione e distribuzione delle aree edificabili e degli edifici all'interno del perimetro del piano non compromettano la realizzazione di opere considerate vincolanti dalle schede degli interventi di cui all'Appendice 1.](#)
7. Le previsioni dei progetti di centralità perdono efficacia solo limitatamente alle quote di nuova edificazione aggiuntiva ammesse dal "Dimensionamento degli insediamenti" di cui all'Appendice 2, se , al decadere del quinquennio dall'approvazione del presente R.U., non sono stati approvati i relativi piani attuativi.

8. La presente Variante generale al R.U. prevede tre progetti di centralità così individuati:
- PC1 : Progetto di Centralità “ Le piazze del Capoluogo “, che individua l'area centrale del capoluogo raccolta attorno al sistema delle piazze comprese fra il Municipio a nord ed il Teatro a sud,
 - PC2 : Progetto di Centralità “ Le Case” , che individua l'area centrale di questo quartiere del capoluogo compresa fra il parco urbano lungo il Candalla , l'area della nuova chiesa e l'antico stabilimento industriale Polli,
 - PC3 : Progetto di Centralità “ Cintolese “, che individua l'area centrale della frazione posta lungo la via Francesca fra la chiesa, il campo sportivo ed il cimitero.
9. Nei commi seguenti per ciascun progetto di centralità sono indicati gli obiettivi specifici che il R.U. persegue. Per quanto riguarda le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive da allocare all'interno di ciascun PC, si precisa che l'Amministrazione comunale , come indicato nell'Appendice 2, non può impegnare complessivamente per i progetti di centralità PC di cui al presente articolo e per i progetti di riqualificazione ambientale PRA di cui al successivo art.96 una quota superiore al 10% della Sul prevista dal “Dimensionamento degli insediamenti” per ciascuna funzione nell'ambito dell'UTOE in cui ricade il PC od il PRA .
10. **PC1 : Progetto di Centralità “ Le piazze del Capoluogo “**
- 10.1 Sono obiettivi specifici del progetto di centralità PC1:
- favorire la realizzazione di un coordinato progetto di sistemazione del sistema delle piazze centrali, identificato con apposita campitura sulla tav. 2.2, finalizzato a favorire la fruizione pedonale degli invasi, a valorizzare le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, a valorizzare le emergenze monumentali e le strutture di interesse pubblico,
 - potenziare la dotazione di parcheggi pubblici e privati a servizio dell'area ,
 - qualificare le aree a verde pubblico poste attorno al Municipio ed estendere gli interventi di arredo urbano e le sistemazioni degli spazi pubblici alle strade che convergono sulle piazze,
 - incentivare gli interventi di recupero degli edifici esistenti, con specifico riferimento agli immobili degradati e dismessi, promuovendo , ove necessario, anche la demolizione di edifici, corpi di fabbrica e manufatti incongrui rispetto alla storia ed alle caratteristiche dei luoghi.
11. **PC2 : Progetto di Centralità “ Le Case“**
- 11.1 Sono obiettivi specifici del progetto di centralità PC2:
- la realizzazione di un polo significativo di attrezzature e di servizi in corrispondenza dell'intersezione fra via Battisti e via Pineta,
 - la costruzione di un forte sistema connettivo di spazi pubblici, di aree a verde, di percorsi protetti fra gli insediamenti residenziali pianificati di via Pineta e del nuovo quartiere Orzali , il parco urbano sul fosso Candalla, le attrezzature di servizio della zona industriale, la nuova Chiesa di Le case ed i servizi attigui,
 - la riqualificazione insediativa dei tessuti edilizi degradati posti di fronte allo sbocco di via Pineta su via Battisti ed il recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, promuovendo , ove necessario, anche la demolizione di edifici, corpi di fabbrica e manufatti incongrui rispetto alla storia ed alle caratteristiche dei luoghi,
 - l'integrazione nel quartiere dello storico stabilimento F.lli Polli,
 - il potenziamento dei luoghi di aggregazione e delle strutture associative. -
12. **PC3 : Progetto di Centralità “ Cintolese “**
- 12.1 Sono obiettivi specifici del progetto di centralità PC3:
- favorire la coordinata realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana RU1, RU2 ed RU3 che interessano l'area di p.za dei Martiri e la zona a sud della via

Francesca, occupata dalle strutture scolastiche, dal campo di calcio e dal centro commerciale,

- incentivare in particolare la realizzazione di un forte e qualificato sistema connettivo di percorsi e spazi pubblici lungo la via Francesca e fra gli insediamenti pianificati di nuova formazione , i tessuti storici del paese ed il nucleo disordinato di attrezzature pubbliche e di servizi commerciali e direzionali disposti fra via Francesca e via Romani ,
- promuovere l'attuazione della previsione di un parco urbano di importanti dimensioni fra via Romani ed il Rio Petraie come polo di verde attrezzato e sportivo di riferimento per Cintolese e le altre frazioni minori della pianura,
- incentivare gli interventi di recupero e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, con specifico riferimento agli immobili degradati e dismessi , puntando alla costruzione di architetture qualificate e di contesti ordinati per la nuova chiesa ed il complesso parrocchiale, per le strutture scolastiche . Per il potenziamento delle strutture commerciali e di servizio.

Art. 96 - Progetti di Riqualificazione Ambientale (PRA-)

1. In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il R.U. individua e definisce Progetti di Riqualificazione Ambientale (PRA) di specifici contesti urbani caratterizzati da condizioni di degrado ambientale, di inadeguata contestualizzazione di interventi infrastrutturali od insediativi, di eccessiva aggressione di elementi di connessione ecologica ed ambientale come i corsi d'acqua gli attraversamenti urbani.
2. Il perimetro dei PRA , individuato con apposito segno grafico sulle tavole del R.U. 1:2000 e riportato anche sulle tavole 1.1 e 1.2 in scala 1:5000, include le aree da riqualificare ambientalmente, le aree e gli spazi pubblici, esistenti e di progetto, che vi attestano, i tessuti insediativi che li circondano.
3. All'interno dei PRA si applica la disciplina delle singole zone in cui esso è articolato: la finalità del progetto di riqualificazione ambientale è di definire e di coordinare le azioni che possono essere messe in atto per migliorare la qualità ambientale e paesaggistica degli spazi urbani , per favorire interventi di ambientalizzazione e/o di rinaturalizzazione di contesti degradati, per promuovere la realizzazione e la fruizione di luoghi ed attrezzature pubblici, per incentivare la coerente sistemazione degli spazi privati.
4. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale, il Regolamento Urbanistico riserva ai PRA una quota del dimensionamento insediativo per promuovere demolizioni o delocalizzazioni di edifici e manufatti esistenti, per compensare cessioni di aree o realizzazioni di opere pubbliche, per incentivare sistemazioni di aree private in coerenza con gli indirizzi del PRA.
5. I progetti di riqualificazione ambientale sono costituiti da —piani attuativi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati o piani di recupero) e sono, di norma, estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune redigere progetti di riqualificazione ambientale estesi solo ad una parte dell'area perimetrata quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati.
6. Gli incentivi urbanistici ed economici, le premialità, i meccanismi compensativi ed i crediti edilizi sono definiti dal piano attuativo nel rispetto dei principi e degli indirizzi contenuti nelle presenti norme ed in particolare nel Capo 4 del Titolo II e nel successivo Capo 3 del presente Titolo.
7. Fino all'approvazione del progetto di riqualificazione ambientale sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite per ciascuna delle zone urbanistiche in cui è suddiviso al proprio interno il PRA. In sede di redazione di detto progetto è

- consentito superare le divisioni e le previsioni delle singole zone, senza che questo costituisca variante al RU, alle seguenti condizioni:
- che ciò sia funzionale ad un migliore perseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e soprattutto dei suoi spazi pubblici.
 - che non siano superate le potenzialità edificatorie assegnate dal R.U.,
 - che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previste dal R.U.
8. Le previsioni dei ~~progetti di centralità~~ Progetti di Riqualificazione Ambientale perdono efficacia solo limitatamente alle quote di nuova edificazione aggiuntiva ammesse dal “Dimensionamento degli insediamenti” di cui all'Appendice 2, se, al decadere del quinquennio dall'approvazione del presente R.U., non sono stati approvati i relativi piani attuativi.
9. La presente Variante generale al R.U. prevede tre progetti di riqualificazione ambientale così individuati:
- PRA1 : Progetto di riqualificazione ambientale “ L'attraversamento urbano dell'A11 “, finalizzato all'ambientalizzazione del tratto urbano dell'infrastruttura autostradale nel contesto insediativo e paesaggistico ,
 - PRA2 : Progetto di riqualificazione ambientale “Il fosso Candalla” nel capoluogo finalizzato a completare e connettere gli interventi di sistemazione del fosso e delle aree limitrofe nel suo attraversamento urbano,
 - PRA3 : Progetto di riqualificazione ambientale “ Il fosso e la via del Carro” a Cintolese, finalizzato a riqualificare il corso d'acqua e le aree adiacenti ed a riordinare il tessuto insediativo posto lungo il fosso e l'omonima via .
10. Nei commi seguenti per ciascun progetto di riqualificazione ambientale sono indicati gli obiettivi specifici che il R.U. persegue. Per quanto riguarda le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive da allocare all'interno di ciascun PRA, si precisa che l'Amministrazione comunale , come indicato nell'Appendice 2, non può impegnare complessivamente per i progetti di riqualificazione ambientale PRA di cui al presente articolo e per i progetti di centralità PC di cui al precedente art.95 una quota superiore al 10% della Sul prevista dal “Dimensionamento degli insediamenti” per ciascuna funzione nell'ambito dell'UTOE in cui ricade il PC od il PRA .
11. **PRA1 : Progetto di riqualificazione ambientale “ L'attraversamento urbano dell'A11 “**
- 11.1 Sono obiettivi specifici del progetto di riqualificazione ambientale PRA1:
- migliorare l'immagine che dell'insediamento urbano di Monsummano si percepisce percorrendo l'autostrada A11, favorendo interventi di manutenzione e di adeguamento degli immobili che la fronteggiano e di riordino delle aree pertinenziali e degli spazi aperti,
 - favorire un corretto inserimento dei previsti interventi di adeguamento dell' A11 (terza corsia, barriere antirumore) intervenendo progettualmente sulla sistemazione degli spazi adiacenti alla carreggiata autostradale,
 - promuovere una diffusa piantumazione delle aree libere, di proprietà pubblica o privata, poste ai margini dell'autostrada , anche mediante l'individuazione di appositi incentivi ed agevolazioni per gli interventi nelle aree private,
 - definire una specifica sistemazione delle aree tergalì del nucleo di attrezzature scolastiche esistenti e di progetto poste su via Cavour in corrispondenza della ex Pretura.
12. **PRA2 : Progetto di riqualificazione ambientale “ Il fosso Candalla“**
- 12.1 Sono obiettivi specifici del progetto di riqualificazione ambientale PRA2:
- promuovere il completamento degli interventi di sistemazione idraulica ed ambientale degli argini e delle aree adiacenti del fosso Candalla, con particolare

attenzione al tratto nord lungo via Petrocchi, al tratto a sud di via del Terzo ed ai tratti canalizzati nel tessuto edilizio,

- favorire la realizzazione di un sistema continuo di percorsi ciclopedonali capace di connettere i tracciati esistenti (cassa di espansione e campo Loik) con la più ampia rete della mobilità alternativa del capoluogo,
- incentivare la fruizione delle aree a verde lungo il fosso mediante la realizzazione di spazi attrezzati, di punti di sosta e di ristoro, di luoghi di aggregazione ed ove possibile anche di orti sociali.

13. **PRA3 : Progetto di riqualificazione ambientale “ Il fosso e la via del Carro“**

13.1 Sono obiettivi specifici del progetto di riqualificazione ambientale PRA2:

- promuovere la riqualificazione degli insediamenti e delle aree interstiziali posti lungo il fosso del Carro e la via del Carro a Cintolese , un'area gravata da problemi di accessibilità, di eccessiva densità edilizia, di carenze infrastrutturali e di parcheggi ed aree a verde,
- recuperare il corso del fosso e le aree ancora libere ai suoi lati per costruire un sistema continuo di spazi aperti e percorribili, fino alle nuove previsioni di attrezzature scolastiche nella parte sud dell'area,
- individuare soluzioni per migliorare la viabilità interna all'area ed incrementarne le dotazioni di parcheggi pubblici e privati,
- promuovere interventi di recupero e di rinnovo edilizio, nonché di riordino delle aree pertinenziali , anche mediante demolizioni di edifici e manufatti incongrui.

CAPO 2 - Gli interventi di addizione della città esistente

Art. 97 - Interventi di addizione della città esistente

1. Sono interventi di addizione della città esistente gli interventi di ricucitura e di espansione delle infrastrutture e dei tessuti edilizi esistenti che comportano incrementi delle superfici edificate e delle opere di urbanizzazione anche se sono collocati all'interno del perimetro del centro abitato. Essi si distinguono, in relazione alla destinazione d'uso, in :
 - > zone C se a destinazione prevalentemente residenziale,
 - > zone D7 se a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria.
2. Gli interventi di addizione della città esistente sono assimilati alla zonizzazione del DM 1444/1968 nel modo seguente:
 - gli interventi nelle zone C a prevalente destinazione residenziale sono assimilati alle zone C,
 - gli interventi in zone D7 a prevalente destinazione produttiva o terziaria sono assimilati alle zone D.
3. Negli articoli seguenti del presente Capo, sono descritti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di addizione della città esistente.
4. Nel Capo 3 del presente Titolo sono specificate le modalità di applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, della compensazione urbanistica e del credito edilizio che interessano anche gli interventi di addizione della città esistente.

Art. 98 - Nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale (zone C)

1. Sono le aree destinate a nuovi insediamenti a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, che per la loro collocazione e conformazione si configurano come aree di limitata espansione, di riordino e di ricucitura dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite con il territorio rurale. Le zone C costituiscono di norma conferma , parziale o totale, di previsioni del previgente R.U.
2. Le aree per nuovi insediamenti sono numerate in ordine progressivo ed individuate nelle tavole del R.U. con apposito perimetro e con la rappresentazione degli assetti insediativi interni: viabilità, aree edificabili, parcheggi e verde pubblici, eventuali attrezzature e spazi collettivi. Nell'Appendice 1 per ogni singolo intervento sono indicati in un'apposita scheda: la superficie territoriale dell'area di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi , le modalità di attuazione e le eventuali condizioni a cui è subordinata la realizzazione dell'intervento.
3. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica (PdL o PEEP) esteso all'intera consistenza dell'area perimetrata. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative della singola zona C, se assoggettata a piano attuativo di iniziativa privata , quando accerti che la trasformazione ivi prevista presenta comunque livelli di adeguata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Il lotto di prima attuazione non può avere in ogni caso una superficie inferiore al 60% della superficie totale e la proposta progettuale deve rispettare l'assetto insediativo interno indicato dal R.U. e deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto, in coerenza con l'urbanizzazione complessiva dell'area.
4. In sede di redazione del piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e purché siano rispettati gli elementi vincolanti indicati nelle schede e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo.
5. Le aree a verde pubblico individuate nelle tavole del R.U. e/o nel progetto di piano attuativo possono essere destinate ad opere di regimazione o compensazione idraulica. In tal caso la loro cura e manutenzione sarà a carico dei soggetti attuatori del piano attuativo o loro aventi causa.
6. Fino all'approvazione del Piano attuativo su eventuali edifici presenti nell'area sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R1.
7. Per le zone C per le quali è prescritta nelle schede dell'Appendice 1, la destinazione di una quota di edificabilità ad edilizia sociale è consentito non realizzare integralmente detta quota con la conseguente riduzione della Sul ammessa di una quantità doppia della quota non realizzata di edilizia sociale. In alternativa alla realizzazione della quota di edilizia sociale è ammessa la cessione gratuita al Comune dell' area edificabile urbanizzata corrispondente alla quota di edilizia sociale prescritta.
8. Per le zone C , i cui piani attuativi sono stati approvati sulla base delle previsioni del previgente R.U. (zone C1,C2,C5,C6), è consentito dare attuazione ai piani attuativi approvati utilizzando i parametri in volume del piano approvato, come indicato nelle singole schede dell'Appendice 1. E' altresì ammesso redigere un nuovo piano attuativo, in tal caso esso dovrà essere redatto in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle schede ed alle indicazioni grafiche delle tavole del R.U. Le stesse zone C1, C2, C5, C6 , come indicato all'art.101 comma 3, sono

anche possibili ambiti di decollo di capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita.

9. Le zone C3, C4, C7, C8, C9 e C10, come indicato nell'art.102 , sono individuate come possibili ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita come definite all'art.101; in relazione a tale possibilità si applicano le disposizioni di cui allo stesso art.102.

Art. 99 - Nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria (zone D7)

1. Sono le aree destinate a nuovi insediamenti a destinazione produttiva e/o terziaria, che per la loro collocazione e conformazione si configurano come aree di ricucitura o di limitata espansione dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite con il territorio rurale.
2. Le aree per nuovi insediamenti sono numerate in ordine progressivo ed individuate nelle tavole del R.U. con apposito perimetro e con la rappresentazione degli assetti insediativi interni: viabilità, aree edificabili, parcheggi e verde pubblici, eventuali attrezzature e spazi collettivi. Nell'Appendice 1 per ogni singolo intervento sono indicati in un'apposita scheda: la superficie territoriale dell'area di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi , le modalità di attuazione e le eventuali condizioni a cui è subordinata la realizzazione dell'intervento.
3. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica (PdL o PIP) esteso all'intera consistenza dell'area perimetrata. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative della singola zona C, se assoggettata a piano attuativo di iniziativa privata , quando accerti che la trasformazione ivi prevista presenta comunque livelli di adeguata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Il lotto di prima attuazione non può avere in ogni caso una superficie inferiore al 60% della superficie totale e la proposta progettuale deve rispettare l'assetto insediativo interno indicato dal R.U. e deve garantire, fin da subito, la dotazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità del lotto, in coerenza con l'urbanizzazione complessiva dell'area.
4. In sede di redazione del piano attuativo è ammesso introdurre modeste e motivate modifiche al disegno interno dell'area senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e purché siano rispettati gli elementi vincolanti indicati nelle schede e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo. [Il piano attuativo dovrà garantire un'elevata qualità degli insediamenti ed assicurare un corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Capo 2 del Titolo X delle presenti norme.](#)
5. Le aree a verde pubblico individuate nelle tavole del R.U. e/o nel progetto di piano attuativo possono essere destinate ad opere di regimazione o compensazione idraulica. In tal caso la loro cura e manutenzione sarà a carico dei soggetti attuatori del piano attuativo o loro aventi causa.
6. Fino all'approvazione del Piano attuativo su eventuali edifici presenti nell'area sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R1.

CAPO 3 - Gli interventi di trasformazione differita

Art. 100 - Interventi di trasformazione differita

1. Sono interventi di trasformazione differita gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che possono essere attivati solo mediante l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica e del credito edilizio di cui al Capo 4 del Titolo II delle presenti norme. Gli interventi di trasformazione differita sono:
 - a) gli interventi nelle zone IDC, RU, PC, PRA, C limitatamente alle capacità edificatorie riservate all'atterraggio di trasferimenti di volumetrie o di crediti edilizi definiti al successivo art.101;
 - b) gli interventi nelle aree di trasformazione differita (zone CD) appositamente perimetrate nelle tavole del R.U. e finalizzate ad accogliere le quote di edificabilità connesse ai trasferimenti di volumi ed ai crediti edilizi definiti al successivo art.101.
2. L'origine, la consistenza e le modalità di applicazione delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita sono descritti e disciplinati all'art.101.
3. Gli ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita come definite all'art.101, sono individuati all'art.102 e per la specifica fattispecie delle aree di trasformazione differita (le zone CD) all'art.103.
4. Gli interventi di trasformazione differita indicati al comma 1 sono sempre assoggettati alla redazione di piani attuativi e, ove ammesso dalle presenti norme, ad intervento diretto previa redazione di progetto unitario.

Art. 101 - Capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita

1. Le capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita traggono origine da una o più delle seguenti fattispecie:
 - a) trasferimenti totali o parziali della Sul di edifici da demolire o delocalizzare,
 - b) trasferimenti totali o parziali di capacità edificatorie assegnate ad interventi urbanistici ed edilizi in altre zone,
 - c) compensazioni per cessioni di aree destinate ad opere, spazi od attività pubbliche o di interesse pubblico,
 - d) compensazioni per realizzazione di opere, spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Gli ambiti di provenienza dei volumi e delle capacità edificatorie di cui alle lettere a) e b) sono definiti ambiti di decollo.

Nei successivi commi del presente articolo sono dimensionate e disciplinate ciascuna delle fattispecie sopraindicate.
2. a) Trasferimenti di Sul da edifici da demolire o delocalizzare
 - 2.1 La Sul di edifici da demolire o delocalizzare espressamente individuati sulle tavole del R.U. o in piani attuativi di iniziativa pubblica redatti in conformità al R.U. può essere trasferita nelle zone interessate da interventi di trasformazione differita nella misura stabilita dai seguenti parametri di conversione:
 - › 1,60 per trasferimento di Sul di edifici residenziali verso destinazioni residenziali,
 - › 1,80 per trasferimento di Sul di edifici residenziali verso destinazioni non residenziali,

- › 1,20 per trasferimento di Sul di edifici non residenziali verso destinazioni non residenziali,
 - › 1,00 per trasferimento di Sul di edifici non residenziali verso destinazione residenziali.
- 3. b) Trasferimenti di capacità edificatorie localizzate in altre zone

3.1 La Sul assegnata agli interventi urbanistici ed edilizi nelle zone sottoelencate può essere trasferita nelle zone interessate da interventi di trasformazione differita nella misura di seguito indicata:

 - dalle zone BR di riqualificazione insediativa di cui all'art. 59 nella misura massima del 20% della Sul o del volume recuperabile o ricostruibile in ciascuna zona,
 - dalle zone C1, C2, C5, C6 per nuovi insediamenti residenziali di cui all'art.98 nella misura massima del 30% della Sul o del volume assegnati a ciascuna zona.

3.2 La Sul o il volume da trasferire sono calcolati moltiplicando la Sul o il volume esistenti con il seguente rapporto di conversione:

 - › 1,20 per trasferimento di Sul o volume a destinazione residenziale verso destinazioni residenziali di edilizia sociale
 - › 0,90 per trasferimento di Sul a destinazione residenziale verso destinazioni residenziali
 - › 0,90 per trasferimento di Sul o volume a destinazione residenziale di edilizia sociale verso destinazioni residenziali di edilizia sociale
 - › 1,20 per trasferimento di Sul o volume a destinazione residenziale verso destinazioni non residenziali
 - › 0,90 per trasferimento di Sul o volume a destinazione non residenziale verso destinazioni non residenziali .

3.2 Non sono ammessi trasferimenti di Sul e di volume da e/o verso destinazioni d'uso diverse da quelle sopraindicate.
- 4. c) Compensazioni per cessioni di aree destinate ad opere, spazi od attività pubblici

4.1 La cessione volontaria di aree destinata ad opere, spazi od attività pubblici è compensata dall'acquisizione di crediti edilizi in Sul, calcolati , come indicato di seguito, sulla base di un parametro base opportunamente corretto in relazione alla localizzazione delle aree , alla loro destinazione d'uso nel previgente R.U. nonché in relazione alle destinazioni d'uso della Sul assegnata.

4.2 Parametro base .Ogni mq di area ceduta è compensato con un credito di 0,06 mq di Sul edificabile negli interventi di trasformazione differita .

4.3 Correzioni del parametro base. Le correzioni sono articolate sulla base dei seguenti fattori:

 - › localizzazione dell'area
 - › interna al centro abitato: 1,30
 - › interna al sistema insediativo urbano: 1,00
 - › esterna al sistema insediativo urbano: 0,60
 - › destinazione d'uso nel previgente R.U.:
 - › a destinazione insediativa nel previgente R.U.: 2,00
 - › [vincolata ad usi pubblici nei previgenti R.U. e P.R.G.:](#) 1,60
 - › vincolata ad usi pubblici nel previgente R.U.:1,30
 - › non vincolata ad usi pubblici nel previgente R.U.: 1,00
 - › destinazione d'uso della Sul assegnata:
 - › destinazione residenziale: 1,00
 - › destinazione non residenziale e per servizi privati: 1,50
 - › destinazione per servizi pubblici: 2,00
- 5. d) Compensazioni per realizzazione di opere, spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

5.1 Il Comune può assegnare quote di capacità edificatoria da localizzare negli interventi di trasformazione differita come compensazione per la realizzazione di opere, spazi ed attrezzature pubbliche, messa a bando sulla base della procedura concorsuale definita all'art.37.

5.2 La quantità di capacità edificatoria messa a bando dal Comune non può superare i limiti di Sul assegnati a questa specifica fattispecie dal dimensionamento del Regolamento Urbanistico, come indicato all'Appendice 2.

6. Condizioni particolari

6.1 Le capacità edificatorie indicate nel presente articolo possono essere allocate esclusivamente negli ambiti di atterraggio di cui al successivo art.102.

6.2 Le capacità edificatorie indicate nel presente articolo sono commerciabili ai sensi della vigente normativa con la limitazione specificata al precedente comma 6.1.

Art. 102 - Ambiti di atterraggio

1. La presente Variante generale al R.U. individua le seguenti zone come ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita, definite al precedente art.101:

- le zone IDC.R, per una quota non superiore al 25% della Sul ivi ammessa e comunque entro l'indice di edificabilità fondiaria delle zone B ad esse più prossime,
- le zone RU1 e RU4 per una quota non superiore al 20% della Sul ivi ammessa e comunque entro l'indice di edificabilità fondiaria delle zone B ad esse più prossime,
- le zone C3, C4, C7, C8, C9 e C10, per una quota non superiore al 20% della Sul ivi ammessa e comunque entro l'indice di edificabilità fondiaria delle zone B ad esse più prossime,
- le zone interessate dai Progetti di centralità PC e dai progetti di riqualificazione ambientale PRA nella misura e con la localizzazione e le modalità che saranno stabilite dai piani attuativi di iniziativa pubblica a cui sono assoggettati, nel rispetto comunque delle specifiche quote a ciò assegnate dal dimensionamento insediativo del R.U. (Appendice 2),
- le aree di trasformazione differita (le zone CD) di cui al successivo art.116, nella misura, alle condizioni e con le modalità ivi indicate.

2. A seguito dell'atterraggio di capacità edificatorie aggiuntive nelle zone IDC.R, RU e C, in tali zone valgono le seguenti disposizioni:

- non è ammesso elevare l'altezza massima degli edifici stabilita nella scheda,
- è ammesso elevare di cinque punti percentuali il rapporto di copertura RC indicato nelle schede,
- ove, a seguito dell'incremento di Sul, non risultino soddisfatti le superfici minime per standard e parcheggi pubblici, indicate rispettivamente all'art.13 ed all'art.16, è prescritto il loro adeguamento.

Art. 103 - Le aree per interventi di trasformazione differita (zone CD)

1. Le aree per interventi di trasformazione differita, identificate come zone CD, sono aree di ricucitura, di completamento e/o di limitato ampliamento dei tessuti edilizi esistenti e costituiscono in genere nuove previsioni della presente Variante generale al Regolamento Urbanistico.
2. Tali aree sono a prevalente destinazione residenziale e sono assimilate alle zone C del DM 1444/1968.
3. Le zone CD sono numerate in ordine progressivo ed individuate nelle tavole del R.U. con apposito perimetro e con la rappresentazione degli assetti insediativi interni: viabilità, aree edificabili, parcheggi e verde pubblici, eventuali attrezzature e spazi

collettivi. Nell'Appendice 1 per ogni singolo intervento sono indicati in un'apposita scheda: la superficie territoriale dell'area di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni minime di spazi ed attrezzature pubblici, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e le eventuali condizioni a cui è subordinata la realizzazione dell'intervento. Oltre alle disposizioni contenute nelle schede, a tali aree si applicano le disposizioni relative alle zone C di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 dell'art.98, fermo restando che esse sono assoggettate solo a piani attuativi di iniziativa pubblica. Alle zone CD si applicano inoltre le seguenti norme di carattere generale.

4. Disposizioni comuni alle zone CD

4.1 Le quantità e le destinazioni d'uso della Sul edificabile in ciascuna zona CD è definita nella scheda dell' Appendice 1.

4.2 La Sul complessiva edificabile è composta dalle seguenti due quote:

a) quota propria del comparto: 25% della Sul complessiva

b) quota da atterraggio delle capacità edificatorie definite all'art. 114 : 75% della Sul complessiva.

Tale ripartizione si applica proporzionalmente alle destinazioni d'uso ammesse nella zona.

4.3 La perequazione urbanistica di cui all'art. 35 si applica alle proprietà delle aree ricadenti nella zona CD limitatamente alla quota a) del comma 4.2 . Gli oneri per la realizzazione degli interventi, fatti salvi diversi accordi fra i soggetti attuatori, sono ripartiti in proporzione alle capacità edificatorie assegnate a ciascun soggetto attuatore, indipendentemente dalla proprietà e dalla superficie delle aree su esse sono allocate.

4.4 Non è consentita l'attivazione della zona CD senza la partecipazione di una quota di Sul di atterraggio (quota b) pari almeno a quella della quota propria del comparto (quota a).

4.5 Gli interventi in queste aree sono sempre subordinati alla redazione ed approvazione di un piano attuativo; per esso valgono tutte le disposizioni relative ai piani attuativi contenute nella LR 1 /2005 al Capo IV del Titolo V.

PARTE IV - LA CITTA' PUBBLICA E DEI SERVIZI

TITOLO VII - LA CITTA' PUBBLICA

CAPO 1 - Aree per attrezzature di interesse generale

Art. 104 - Aree per attrezzature di interesse generale (zone F). Norme generali

1. Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto, che costituiscono, nel loro complesso, la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Esse sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico.
2. Le aree per attrezzature di interesse generale sono individuate nelle planimetrie del R.U. con appositi campitura e sigla e si distinguono come segue:
 - aree per l'istruzione (F1)
 - aree per attrezzature di interesse comune (F2)
 - aree a verde pubblico (F3)
 - aree per parcheggi pubblici (F4).
3. Ciascuna di dette aree è distinta fra attrezzatura esistente e di progetto ed è identificata da un numero progressivo che facilita la loro individuazione nella verifica degli standard riportata nell'Appendice 3.
4. Per le zone F1, F2, F3 la specifica destinazione dell'area o del fabbricato è rappresentata da un simbolo. La modifica del simbolo, e pertanto il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra nell'ambito della stessa zona , non comporta variante al Regolamento Urbanistico ma deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Nel caso di attrezzature di interesse generale ricadenti in zone diverse dalle zone F , la loro presenza è segnalata sulle tavole del R.U. con lo stesso simbolo delle attrezzature utilizzato per le zone F; esse di norma non concorrono alla verifica degli standard in quanto non elencate e dimensionate nell'Appendice 3.
6. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole sottozone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto
7. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti quegli interventi edilizi occorrenti al fine di una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse tenuto conto della loro eventuale classificazione di valore ai sensi dell'art. 38.
8. I progetti di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.
9. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

Art. 105 - Aree per l'istruzione (zone F1)

1. Sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3. Esse sono individuate sulle tavole del RU con apposita campitura e simbolo grafico che stabilisce il tipo presumibile di scuola per la quale l'area stessa verrà utilizzata. Con apposito simbolo sono individuate nelle zone F1 anche le attrezzature per l'istruzione superiore.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste, nonché , per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore di cui all'art. 38. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 106 - Aree per attrezzature di interesse comune (zone F2)

1. Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 2.4.1968 n.1444 art. 3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili . Esse sono individuate sulle tavole del RU con apposita campitura e con uno specifico simbolo grafico riferito al tipo di attrezzatura esistente o di progetto.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore di cui all'art.38. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 107 - Aree a verde pubblico (zone F3)

1. Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444 del 2.4.68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi urbani , gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive. Sulle tavole del R.U. le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico attrezzato e le aree per impianti sportivi
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
3. Nelle aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere messe a dimora masse

vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (pattinaggio, gioco delle bocce e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette prescrizioni individuano le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.

4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi, sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 40% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4, e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici di cui all'art. 38.

Art. 108 - Aree per parcheggi pubblici (zone F4)

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444 del 2.4.68, art.3, sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del RU ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra.
4. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, al termine del termine temporale in essa stabilito, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.
5. Nei Piani Attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presente norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le

destinazioni d'uso degli edifici e delle aree , nelle quantità specificate all'art.16 per i parcheggi pubblici.

6. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del Regolamento Urbanistico, questi possono essere computati per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art. 16.

CAPO 2 - Aree ed impianti tecnologici

Art. 109 - Aree per impianti tecnologici (F5)

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili, di cui alla funzione servizi ed impianti tecnologici f.14 dell'art.55.
2. I perimetri delle aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuati nelle tavole del Regolamento Urbanistico sulla base della loro attuale consistenza o della previsione di progetto.
3. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

Art. 110 - Area di recupero paesaggistico e ambientale della discarica Il Fossetto

1. Il R.U. individua con un apposito perimetro l'area di recupero paesaggistico e ambientale della discarica Il Fossetto sulla quale sono ammessi gli interventi necessari a dare conclusione al ciclo di attività della discarica, al susseguirsi di tutte le azioni del post-discarica, a realizzare le sistemazioni e le piantumazioni finalizzate ad un suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, a favorire una fruizione coerente con gli obiettivi di valorizzazione delle aree agricole della bonifica storica del Padule. Sull'area individuata valgono le autorizzazioni connesse alle attività della discarica ed in conformità ai piani di settore.
2. Su tale area, o su una porzione significativa della stessa, il Comune approva un progetto di recupero paesaggistico ambientale, finalizzato a dare attuazione agli interventi sopraindicati, in conformità e secondo le procedure stabilite dalla vigente normativa di settore.

TITOLO VIII - I SERVIZI PER IL TURISMO, IL TEMPO LIBERO, LA SALUTE

Art. 111 - I servizi per il turismo, il tempo libero, la salute

1. I servizi per il turismo, il tempo libero e la salute individuano i principali siti, attrezzature ed impianti presenti sul territorio, sulle quali è necessario fare leva per mettere in opera una strategia di sviluppo a livello comunale, coerente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.S. ed in particolare del sistema funzionale del turismo e dell'ambiente.
2. Il R.U. individua come risorse fondamentali del territorio le seguenti aree e strutture e le classifica come zone F (assimilandole alle zone F del DM 1444/1968) per il loro carattere di zone ed attrezzature di interesse pubblico :
 - gli stabilimenti termali (F6)
 - l'impianto sportivo del golf (F7)
 - l'impianto plurisportivo di Violi (F8)
 - l'impianto della pesca sportiva (F9)
 - le cave dismesse (F10)
 - la porta del Padule (F11)
 - il campeggio (F12)
 - l'albergo diffuso .
3. Negli articoli del presente capo sono descritti i caratteri, le destinazioni e gli interventi ammessi in ciascuna area o attrezzatura classificata come zona F. Per l'albergo diffuso, si individuano gli insediamenti in cui può essere organizzata questa specifica tipologia di struttura ricettiva, rinviando alla disciplina delle singole zone in cui può essere localizzata la definizione delle modalità e delle procedure di intervento.

Art. 112 - Stabilimenti termali (F6)

1. Il R.U. individua con apposito perimetro, campitura e sigla (F6) gli stabilimenti della Grotta Giusti e della Grotta Parlanti e le aree che ad essi fanno riferimento. Per tali strutture persegue obiettivi di potenziamento delle attività di cura e delle capacità ricettive, di riqualificazione delle aree di pertinenza degli stabilimenti e di integrazione delle loro attrezzature nel sistema delle risorse turistiche e per il benessere fisico del territorio comunale.
2. Sulle aree degli stabilimenti termali valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:
 - le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo (piano di lottizzazione).
 - le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature sanitarie, ricettive, sportive, ricreative, e di tipo commerciale (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato) ed industriale purché correlate e vincolate alla fruizione turistica-sanitaria ed allo sfruttamento delle risorse termali. Le destinazioni commerciali non possono superare il 5% del volume complessivo. Sono ammessi interventi residenziali esclusivamente per il personale di custodia e di sorveglianza.
3. **Grotta Giusti (F6.1)**
 - 3.1 La zona F6.1 è divisa in due comparti, per ciascuno dei quali è ammessa la redazione di un distinto piano attuativo sulla base delle seguenti disposizioni.
 - 3.2 **Comparto A.** Il comparto A individua l'area suscettibile di interventi edilizi di pertinenza della Grotta Giusti. ~~Su tale comparto valgono le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di intervento, le norme e le condizioni del piano attuativo approvato con D.C.C. n. 58 del 29.09.2003.~~

Per la redazione del Piano attuativo si applicano i seguenti parametri :

- volume massimo di mc. 80000 inclusi tutti i volumi esistenti, e per una Sul massima di progetto di mq 9.500,
- superficie coperta massima 15% della zona F6.1,
- aree da destinare ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde) pari ad un minimo del 20% della superficie della zona F.6.1. In particolare, i parcheggi pubblici e per la sosta stanziale dovranno essere dimensionati in conformità agli artt.16 e 17,
- non sono ammessi nuovi edifici di altezza superiore a mt.10, fatti salvi gli ampliamenti degli edifici esistenti, riconosciuti compatibili con la classificazione di valore degli immobili e fino all'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento.

3.3 **Comparto B.** Il comparto B individua l'area destinata alla realizzazione di una struttura sanitaria a sud di via della Grotta Giusti. Su tale comparto valgono le destinazioni d'uso , i parametri urbanistici ed edilizi ,le modalità di intervento, le norme e le condizioni del P.O.C. ~~Approvato con D.G.C. n.139 del 10.08.2005. Nel caso di variante allo stesso P.O.C. o di redazione di un nuovo attuativo si applicano i seguenti parametri:~~

- superficie coperta massima: mq. 400,
- altezza massima: 2 piani fuori terra,
- localizzazione dell'edificio entro 40 metri dal confine est e ad una distanza minima di 20 metri da via Grotta Giusti,
- destinazione ad uso pubblico (verde) di una superficie non inferiore ad 40% dell'area ricompresa nel piano attuativo,
- parcheggi pubblici e per la sosta stanziale dimensionati in conformità agli artt. 16 e 17 e localizzati all'interno della zona F6.1.

4. **Grotta Parlanti (F6.2)**

4.1 La zona classificata F6.2 individua i complessi edilizi della Grotta Parlanti e la vasta area che li circonda.~~Su detta area valgono le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di intervento, le norme e le condizioni stabilite nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 30 del 15.03.1990.~~

Per la redazione del Piano attuativo si applicano i seguenti parametri :

- volume massimo di mc. 40000 inclusi tutti i volumi esistenti, e per una Sul massima di progetto di mq 5.000,
- superficie coperta massima 15% della zona F6.1,
- aree da destinare ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde) pari ad un minimo del 20% della superficie della zona F.6.2. In particolare, i parcheggi pubblici e per la sosta stanziale dovranno essere dimensionati in conformità agli artt.16 e 17,
- non sono ammessi nuovi edifici di altezza superiore a mt.10, fatti salvi gli ampliamenti degli edifici esistenti, riconosciuti compatibili con la classificazione di valore degli immobili e fino all'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Art. 113 - Impianto sportivo del golf (F7)

1. Il R.U. individua con apposito perimetro e con la zona F7 l'area destinata all'impianto sportivo per il ~~——~~Golf "La Vecchia Pievaccia", posto sul confine del comune di Larciano ed in parte ricadente nel territorio di quest'ultimo.

2. In conformità agli indirizzi del P.S. di potenziamento delle attività sportive e di adeguamento e qualificazione delle strutture ricettive e per l'accoglienza , il Regolamento Urbanistico ammette i seguenti interventi per l'impianto del golf e le strutture ad esso connesse:

- nella zona attorno alla club-house e nell'area occupata dagli impianti sportivi è consentita esclusivamente la realizzazione di annessi e di strutture a servizio delle attività sportive e della manutenzione dei campi (tettoie, depositi attrezzi, punti ristoro),
 - nell'area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarello Biccimurri appositamente indicata nelle tavole del R.U. è consentita la realizzazione di strutture ricettive tramite il recupero degli edifici esistenti e limitati interventi di nuova edificazione, coerenti per tipologia e caratteristiche architettoniche e costruttive con gli edifici esistenti di origine rurale sulla base dei seguenti parametri:
 - › Sul massima di nuova costruzione = mq. 1000
 - › altezza massima = 2 piani fuori terra
 - › Parcheggi pubblici e privati commisurati agli standards per le strutture ricettive
 - › Per l'intero impianto del Golf dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi di almeno 2 mq./100mq. di S.T..
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.

Art. 114 - Impianto polisportivo di Violi (F8)

1. Il R.U. individua con apposito perimetro e con la zona F8 l'area destinata all'impianto per il tennis ed altre pratiche sportive posto in località Violi.
2. In conformità agli indirizzi del P.S. di potenziamento delle attività sportive e di adeguamento e qualificazione delle strutture per l'accoglienza, il Regolamento Urbanistico ammette i seguenti interventi per l'impianto polisportivo di Violi:
 - è consentita la realizzazione di strutture ricettive, ricreative, sportive e per il tempo libero tramite il recupero degli edifici esistenti e limitati interventi di nuova edificazione, coerenti per tipologia e caratteristiche architettoniche e costruttive con il contesto rurale in cui sono inseriti, sulla base dei seguenti parametri:
 - › Sul massima di nuova costruzione = mq. 1000, di cui non oltre mq 500 per strutture ricettive
 - › altezza massima = 2 piani fuori terra
 - › Parcheggi pubblici e privati in misura non inferiore al 10% della Superficie territoriale, con una dotazione minima di parcheggi pubblici non inferiore agli standard di cui all'art.16.
3. La realizzazione di nuovi volumi non può comportare la riduzione delle superfici destinate agli impianti ed alle attività sportive ed è subordinata al miglioramento della viabilità di accesso dalla via Francesca.
4. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo di iniziativa privata.
5. [La copertura degli impianti sportivi esistenti e di progetto non è computata nel calcolo della Sul di nuova costruzione di cui al comma 2.](#)

Art. 115 - Impianto della pesca sportiva (F9)

1. Il R.U. individua con apposito perimetro e con la zona F9 l'area destinata all'impianto per la pesca sportiva di via del Fossetto.
2. In conformità agli indirizzi del P.S. di qualificazione e potenziamento delle pratiche sportive a livello comunale ed in particolare di quelle compatibili con lo specifico contesto delle aree della bonifica storica e del Padule, il Regolamento Urbanistico ammette la realizzazione di una modeste strutture di servizio e di ristoro, facilmente rimovibili ed aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e costruttive:

- › superficie coperta massima = mq. 100
 - › altezza massima = 4,00 mt
 - › caratteristiche costruttive e materiali coerenti con la destinazione del manufatto e con il contesto rurale, preferibilmente in legno e tali da consentire comunque una facile rimozione. .
3. La realizzazione di tale manufatto è assoggettato ad intervento diretto previa redazione di progetto unitario.

Art. 116 - Le cave dismesse (F10)

1. Sono le aree, individuate sulle tavole del R.U. con apposito perimetro e con la zona F10 , poste sulle pendici occidentali del Colle di Monsummano Alto ed interessate fino a pochi decenni fa dalle attività estrattive.
2. Su tali aree, fatte salve le prescrizioni di cui alla Disciplina del P.S., è ammessa la redazione di un Piano di recupero ambientale e funzionale finalizzato ai seguenti obiettivi:
 - messa in sicurezza dei fronti cava e riordino del sistema di raccolta delle acque superficiali;
 - ricostituzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni di scavo ed a ricondurre l'area alle caratteristiche dei soprassuoli circostanti;
 - connessione dell'area con la strada panoramica di progetto del Colle di Monsummano;
 - recupero degli edifici esistenti e localizzazioni di nuove attrezzature da destinare ad attività turistico, ricreative e sportive.
3. Il Piano di recupero deve essere esteso all'intera area : è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire la redazione di Piani di Recupero su porzioni significative ed organiche della zona perimetrata nel R.U. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale anche d'intesa con i privati proprietari, promuovere studi e progetti preliminari alla redazione del Piano di recupero.
4. Sull'area interessata dalla previsione di un campeggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 118.
5. Fino alla redazione del Piano di recupero ambientale e funzionale di cui al precedente comma 2 , sugli edifici ricadenti nella zona F10 sono ammessi interventi edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R1.

Art. 117 - La porta del Padule (F11)

1. Il R.U. individua con apposita campitura e sigla (F11) l' area posta in loc. Uggia fra via Francesca-Pazzera , la variante alla via Francesca e via del Porto. Tale area in coerenza con gli obiettivi del P.S. di valorizzazione e di promozione delle aree della bonifica storica e del Padule si configura come porta di accesso a dette aree ed è destinata ad accogliere, spazi, strutture e servizi funzionali ad accrescere l'accoglienza, la ricettività, la fruizione turistico naturalistica delle aree che convergono verso il cratere del Padule. Previa redazione di un piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica, può essere prevista la realizzazione di :
 - strutture informative e di accoglienza, inclusi punti ristoro e per la somministrazione di alimenti e bevande,
 - spazi e servizi per il turismo itinerante, inclusi aree per la sosta dei camper,
 - aree a verde attrezzato e parchi giochi integrati e finalizzati alla conoscenza ed alla valorizzazione delle risorse del Padule e del territorio comunale.
2. Per la realizzazione di tali strutture e servizi il piano attuativo deve prevedere:
 - la dotazione di parcheggi pubblici e privati commisurati alle esigenze delle funzioni previste nel rispetto degli standard minimi fissati dalle presenti norme,

- la realizzazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali capaci di connettere la porta del Padule con le aree della bonifica e le zone umide,
- la coerente sistemazione delle aree agricole e del rio di Caliano e del rio Pazzera che lambiscono e attraversano l'area,
- il recupero degli edifici colonici esistenti in coerenza con le caratteristiche e le destinazioni della zona.

2 bis. Gli interventi dovranno risultare coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico ambientale delle aree della bonifica e dovranno essere concentrati nelle aree più prossime all'intersezione fra via Francesca-Pazzera e via del Porto; eventuali manufatti edilizi necessari per le attività di servizio sopraindicate, dovranno avere caratteri tipologici e costruttivi ispirati alla tipica edilizia rurale; la realizzazione di aree di sosta e di gioco dovranno garantire il rispetto dei corsi d'acqua principali e la continuità del reticolo idraulico minore, anche attraverso un corretto inserimento nella tessitura della maglia agraria; le piantumazioni di progetto dovranno prevedere esclusivamente essenze autoctone. Il piano attuativo dovrà essere corredato di un apposito studio di valutazione acustica degli effetti sui nuovi insediamenti della variante alla SR 436 e proporre eventuali misure di mitigazione a carico dei soggetti attuatori del piano; lo stesso piano non potrà altresì prevedere accessi diretti all'area dalla variante alla SR 436.

3. Fino all'approvazione del piano attuativo nella zona F11 sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi nelle contigue aree agricole EA5.

Art. 118 - Campeggi (F12)

1. Il R.U. individua con apposito perimetro e con la zona F12 l'area destinata alla realizzazione di un campeggio posta alla base del Colle di Monsummano, in una porzione dell'area delle cave dismesse, presso via Pierincolle.
2. Su tale area la realizzazione di un campeggio è ammessa alle seguenti condizioni:
 - preventiva redazione di un piano attuativo di iniziativa privata che preveda :
 - › messa in sicurezza dei fronti cava, regimazione delle acque superficiali, sistemazione dell'area coerente con il contesto ambientale e paesaggistico e che non comporti sostanziali alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e della vegetazione esistente, né che provochi inquinamento del suolo e delle acque ed estese impermeabilizzazioni dei terreni, nel rispetto comunque delle prescrizioni relative alle aree di tutela termale dettate dalla vigente normativa,
 - › realizzazione di strutture di servizio per una superficie coperta non superiore a mq ~~250~~ 350 ed altezza massima di un piano fuori terra,
 - › realizzazione di piazzole per la sosta e di strutture in legno da destinare a bungalow facilmente rimovibili,
 - › realizzazione di parcheggi pubblici e privati per una superficie non inferiore a mq 1000, e comunque in misura tale da soddisfare gli standard di cui all'art. 16 e 17,
 - › sistemazione a verde attrezzato, a servizio della struttura, di una superficie non inferiore a mq 5000.
 - realizzazione della viabilità di accesso da via dei Gobbi- via Monsummano Castello.
3. I titoli abilitativi per la realizzazione di bungalow e di strutture similari non determinano diritti edificatori comunque riutilizzabili.
4. Nelle more di attuazione del piano attuativo sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi nella contigua zona F10 delle cave dismesse.

Art. 119 - L' albergo diffuso

1. In conformità ai contenuti del P.S., ed in particolare agli indirizzi del sistema funzionale dell'ambiente e del turismo, il R.U. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 71/2013, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.
2. Come indicato nella citata LR 71/2013, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:
 - i centri storici Monsummano Alto e di Montevettolini (zone A1.1 e A1.2),
 - gli aggregati minori della Collina: Case Romani, Castelvecchio, Melazzano, Vaticano, Case Brogi (zone A1.3),
 - i complessi edilizi rurali lungo via del Fossetto, indicati all'art. 100.
3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati.

TITOLO IX - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 120 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il Regolamento Urbanistico individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, e quelli di nuova realizzazione o da rettificare. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre, con apposita grafia, i corridoi infrastrutturali nei quali saranno localizzati gli assi viari indicati come obiettivi strategici dal PS per i quali non si prevede la realizzazione nel periodo di efficacia del presente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55, comma 5 della LR 1/2005.
4. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Regolamento Urbanistico hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada.
 Ai sensi di detta norma gli assi viari esistenti sono così classificati:
 - A - Autostrade: Autostrada Fi- Mare A11.
 - C - Strade extraurbane secondarie: SR 436 Francesca, Variante SR 436 Francesca , SP 27 Vergin dei Pini- Cantagrillo, SP 43 Pozzarello - Biccimurri.
 - E - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
 - F - Strade locali : viabilità comunale esterna ai centri abitati.
6. La Variante alla SR 435 riportata come viabilità di progetto sulle tavole del R.U. è assimilata alla viabilità di classe C - Strade extraurbane secondarie.

Art. 121 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono le aree, esterne al confine stradale, sulle quali, a tutela della viabilità esistente e di progetto, sussistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
2. Le fasce di rispetto stradale sono indicate nelle tavole 1.1 e 1.2 del Regolamento Urbanistico limitatamente alle strade esterne alla perimetrazione dei centri abitati, fermo restando che entro detti limiti valgono comunque le limitazioni di cui all'art. 15 sulle distanze dal bordo stradale
3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è stabilita in conformità agli artt. 16-17 del Codice della Strada nonché dagli artt. 26-27 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.
4. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato e dei limiti del sistema insediativo urbano come definito all'art.50 delle presenti norme , è stabilita dall'art. 18 del Codice della Strada nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma richiamata si applicano le distanze minime previste dalle presenti norme in funzione della zona o tessuto interessato.
5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa di realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili). Potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante di cui all'art.122 in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal Regolamento Urbanistico o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
7. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti dalla disciplina di zona con la limitazione che gli eventuali ampliamenti o addizioni funzionali non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi verso il fronte stradale.

Art. 122 - Distributori di carburante

1. Sulle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti, con l'indicazione degli impianti da delocalizzare in quanto non compatibili con il sito. [Il simbolo di impianti di distribuzione carburanti individua anche impianti tecnici a servizio della mobilità, quali autolavaggi ed officine poste ai margini della viabilità.](#)
2. Per gli impianti da delocalizzare non sono ammesse opere di ampliamento o di potenziamento delle attività. Di tali impianti il Regolamento Urbanistico incentiva la delocalizzazione in aree qualificate come compatibili secondo le disposizioni del presente articolo. Una volta dismessi o delocalizzati, tali distributori assumono la disciplina del tessuto o della zona in cui essi ricadono; solo nel caso in cui la zona circostante abbia una destinazione pubblica la riclassificazione dell'area e assoggettata a specifica variante al RU.
3. Come indicato all'art. 59, comma 2 della LR 28/2005 , il Comune con apposita variante al presente Regolamento Urbanistico, individuerà i criteri, requisiti e

caratteristiche delle aree per nuovi impianti di distribuzione carburanti ai sensi dell'art 2, commi 1 e 2 del D. Lgs 11.02.1998 n.32.

4. Fino all'approvazione di detta variante valgono le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale delle strade classificate C ai sensi del Codice della Strada e nel rispetto delle disposizioni contenute nello stesso Codice, nonché nelle aree di trasformazione, a destinazione non residenziale, di cui alle schede degli interventi dell' Appendice 1, ove tale destinazione d'uso è ammessa;
 - b) per tutti i tipi di impianto, la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile alle seguenti condizioni:
 - superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline;
 - altezza massima non superiore a ml. 4,50;
 - distanza minima dai confini mt. 5.00;
 - distanza minima del bordo stradale ml. ~~15,00~~ 10,00;
 - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. ~~20,00~~ 15,00;
 - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

Art. 123 - Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sede viarie e delle infrastrutture per la mobilità. Esso corrisponde a scarpate, rotatorie, fasce alberate ed aree a verde di pertinenza della viabilità ed è rappresentato con apposita grafia sulle tavole del Regolamento Urbanistico, distinguendo fra aree esistenti e di progetto.
2. Le aree a verde di arredo stradale non concorrono alla determinazione degli standard di verde di cui al D.M. 1444/1968, ad eccezione delle zone per insediamenti produttivi ove esse svolgono comunque una importante funzione ecologica e paesaggistico ambientale.
3. Sulle aree a verde di arredo stradale deve essere prevista un'accurata sistemazione , ove possibile anche con piante ed arbusti: il progetto dell'opera stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità ed in coerenza con i contesti insediativi e paesaggistici in cui sono collocate.

Art. 124 - Piazze

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifici punti di interesse urbano sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del R.U. sono individuate con diversa campitura e sigla le piazze esistenti e di progetto. La realizzazione di queste ultime è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
3. Nelle piazze possono essere ammesse nuove costruzioni a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili): la posizione ed i caratteri architettonici di tali manufatti devono essere definiti in uno specifico progetto che deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

4. Ogni intervento di riorganizzazione del transito, degli arredi o delle funzioni di Piazza Giusti e Piazza del Popolo è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero perimetro del sistema delle piazze centrali del capoluogo indicato nelle tavole del R.U. e se necessario alle aree limitrofe, secondo gli obiettivi e gli indirizzi del Progetto di centralità PC1, di cui all'art.95.

Art. 125 - Percorsi ciclopedonali e percorsi naturalistici

1. Sono le zone destinate ai percorsi ciclopedonali, come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera "F bis", del Codice della Strada (strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada) nonché gli itinerari di interesse naturalistico costituiti in prevalenza dai percorsi nella zona collinare, dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e dagli itinerari che penetrano nelle zone umide del Padule.
2. I percorsi ciclopedonali, di cui sopra, si distinguono in:
 - percorsi ciclopedonali in sede propria,
 - percorsi ciclopedonali su strada a bassa frequenza di traffico.
3. I percorsi ciclopedonali ed i percorsi di interesse naturalistico sono indicati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando che è ammesso realizzare tale tipo di percorsi, anche quando non rappresentati graficamente, sull'intero territorio comunale.
4. Il Comune predispose un programma pluriennale, coordinato con il programma triennale delle opere pubbliche e con lo specifico progetto per la Valdinievole della Provincia di Pistoia, con cui stabilisce le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopedonali.

Art. 126 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. In ottemperanza di quanto disposto dall'art. 55, comma 4, lettera "f", della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico è corredato da un Programma di intervento per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche ed Urbanistiche (PABA) contenente:
 - il censimento degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico, siano essi a gestione pubblica o privata;
 - una cartografia con individuazione delle attrezzature o edifici oggetto del censimento;
 - un consuntivo degli interventi di adeguamento già eseguiti ed un programma degli interventi previsti per l'adeguamento della mobilità per l'utenza debole.
2. Il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche fa anche parte del programma triennale ai sensi dell'art. 128 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

PARTE V - NORME DI TUTELA AMBIENTALE E DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO X - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO - CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI - AREE DI TUTELA E CONNESSIONI ECOLOGICHE E PAESAGGISTICHE

CAPO 1 - Prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico

Art. 127 - Fattibilità geologica, idraulica e sismica - Generalità

1. Ai sensi del comma 2 dell'art.39 del P.S. la fattibilità degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico si definisce in relazione alla pericolosità del territorio così come individuata nelle specifiche cartografie di sintesi:
 - Tav. G05 - Carta delle problematiche idrogeologiche
 - Tav. G06 - Carta della pericolosità geologica
 - Tav. G07 - Carta della pericolosità idraulica
 - Tav. G08 - Carta della pericolosità sismica
 - Tav.4 - Carta dei battenti con tempo di ritorno 200 anni (studio idraulico del Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio)
 - Tav.02 - Carta dei battenti Tr 200 anni (A4 Ingegneria studio tecnico associato)
 - Cartografia del Piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'autorità di Bacino del Fiume Arno (DPCM 6 maggio 2005)
2. La fattibilità delle previsioni del Regolamento Urbanistico che si attuano mediante interventi edilizi diretti si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi secondo lo schema a matrice riportato in Appendice 4.
3. Per gli interventi unitari la cui realizzazione si attua mediante Piani Attuativi e Interventi Convenzionati di iniziativa pubblica e/o privata (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani di Recupero, ecc.) le condizioni di fattibilità sono definite nelle specifiche Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica riportate nella relazione di fattibilità con riferimento alle schede urbanistiche contenute nell'Appendice 1 delle presenti norme.
4. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie di fattibilità:
 - *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - *Fattibilità con normali vincoli (F2)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - *Fattibilità Condizionata (F3)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
 - *Fattibilità Limitata (F4)*: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Regolamento

Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Art. 128 - Condizioni di fattibilità geologica

1. Fattibilità limitata (F4)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4), ad oggi non previsti dal Regolamento Urbanistico, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza. Questi ultimi non dovranno né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. Fattibilità condizionata (F3)

Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità elevato (G.3) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla realizzazione di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica della eventuale necessità dell'adozione di opere di stabilizzazione del versante e/o di consolidamento del substrato di fondazione, da elaborare già a livello di Piano attuativo o, in mancanza di esso, a livello di intervento diretto. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2)

Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità media (G.2) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il

D.M. 14/1/08 e il DPGR. n.36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4. *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*

L'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 129 - Condizioni di fattibilità idraulica

1. La fattibilità degli interventi previsti dal RU nelle zone a pericolosità idraulica elevata e molto elevata è condizionata alla realizzazione di specifiche opere e soluzioni progettuali atte a raggiungere la sicurezza idraulica.

- In ogni caso nelle aree a pericolosità molto elevata ed elevata è vietata la realizzazione di piani interrati e seminterrati.

- Per interventi strutturali di messa in sicurezza idraulica si devono intendere le opere di regimazione idraulica sui corsi d'acqua che salvaguardano il territorio dagli eventi alluvionali che si verificano per tempi di ritorno trentennali e duecentennali;

- Per interventi di autosicurezza si devono intendere gli interventi locali interni o limitrofi all'area di edificazione che garantiscano la messa in sicurezza rispetto a eventi con tempo di ritorno di 200 anni dei vani abitabili, dei luoghi di lavoro, delle autorimesse, dei vani tecnici e delle pertinenze senza aumento della pericolosità nelle aree circostanti, adottando le misure di compensazione di cui al comma seguente. Tali interventi possono essere realizzati con sopraelevazione del piano di edificazione, con sopraelevazione del piano di calpestio interno all'edificio o attraverso la cinturazione idraulica dell'area. La messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno 200 anni più un franco di ~~20 cm. per i vani abitabili e i luoghi di lavoro; senza alcun franco per le autorimesse e i locali tecnici~~ 30 cm per le aree destinate a parcheggi, per le autorimesse e i locali tecnici; si assumerà invece per i vani abitabili e per i luoghi di lavoro un franco pari alla metà del battente atteso per il tempo di ritorno di 200 anni con un minimo di 30 cm. ed un massimo di 50 cm. Nei casi di ristrutturazione edilizia, ad eccezione della demolizione e fedele ricostruzione, in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di raggiungere le condizioni di autosicurezza sono comunque ammessi interventi di miglioramento delle condizioni di esposizione al rischio idraulico mediante sopraelevazione del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima dei vani ai fini igienico-sanitari e/o mediante la messa in opera di accorgimenti tecnico costruttivi atti comunque alla riduzione del danno.

- Per le misure di compensazione si devono intendere gli interventi realizzati di norma attraverso la modificazione altimetrica di aree interne o limitrofe a quella di edificazione in modo da recuperare i volumi sottratti alla esondazione per un tempo di ritorno di 200 anni.

- Tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica dovranno essere valutati rispetto ai battenti idraulici attesi individuati con gli specifici studi idraulici di dettaglio allegati al PS considerando lo scenario relativo ai tempi di ritorno di 200 anni e dovranno essere predisposti anteriormente o contestualmente all'attuazione delle previsioni. Il rilascio delle certificazioni di abitabilità/agibilità dei locali è condizionato all'esecuzione e al successivo collaudo degli stessi interventi. Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. *Fattibilità limitata (F4)*

- Per tutte le aree indicate a pericolosità idraulica molto elevata e cioè le aree I.4 della carta della pericolosità idraulica (Tav.G06) e le aree PI.4 della cartografia del PAI si applicano le norme di cui alla LR.n.21/12 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" che limita gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione.

Fatte salve le disposizioni di cui alla LR.n.21/12 sono fattibili:

- le nuove edificazioni o le nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini tramite interventi di compensazione;
- gli interventi di messa in sicurezza idraulica, definiti sulla base di specifici studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza a condizione che sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, e che sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- gli aumenti di superficie coperta fuori dalle aree edificate inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di autosicurezza;
- i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

3. *Fattibilità condizionata (F3)*

Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni (pericolosità I.3) le condizioni per la fattibilità degli interventi sono le seguenti:

- sono consentiti brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- gli interventi di messa in sicurezza idraulica, definiti sulla base di specifici studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, a condizione che sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, e che sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- fuori dalle aree edificate sono fattibili gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di autosicurezza;
- all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

- ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso - di dimensioni superiori a 10 kmq;

- in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

- per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

34. *Fattibilità con normali vincoli (F2)*

Nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno superiori a 200 anni (pericolosità I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare un aggravio di pericolosità in altre aree.

5. *Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)*

L'attuazione degli interventi previsti non necessita di alcun accorgimento di carattere idraulico.

6. Definizioni

Ai soli fini dell'applicazione delle disposizioni del DPGR 53/R/11 valgono le seguenti definizioni:

- per "aree edificate" si intendono le aree comprese all'interno del perimetro della "città esistente" come indicato all'art.50 comma 1 delle presenti Norme;

- per interventi di "nuova edificazione" si intendono gli interventi così definiti all'art.32 delle presenti Norme.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono compresi all'interno degli ampliamenti fino a 50 mq per edificio di cui al punto 3.2.2.1 lett. g) del DPGR 53/R/11.

Art. 130 - Fasce di rispetto fluviale

1. A tutti i corsi d'acqua demaniali si applicano le disposizioni di cui all'art. 96, punto f) del R.D. 523/1904 con la prescrizione che il limite di 10 metri per le costruzioni e gli scavi si misura dal piede esterno degli argini oppure dal ciglio di sponda nel caso di corso d'acqua non arginato.
2. A tutti i corsi d'acqua nell'elenco di cui all'Allegato 5 al PIT si applicano inoltre le prescrizioni sugli ambiti fluviali di larghezza pari a 10 metri di cui all'Art. 36 comma 3 del PIT. A questi stessi corsi d'acqua si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 1 della LR 21/12. In particolare i corsi d'acqua dell'elenco citato, con il relativo codice identificativo, sono i seguenti:
 - Rio dei Bechini PT2008
 - Torrente Borra PT2482
 - Rio Bronzuoli (o Pesciatino o Forra Poggiolungo) PT2025
 - Fosso Candalla PT973
 - Rio di Cecina e Borro Cecinese PT2068
 - Rio Gerbi e Rio Vecchio PT2150
 - Rio il Fossone PT2131
 - Fosso Massese PT1397
 - Torrente Nievole PT2726
 - Forra di Piantoneta o di Belvedere PT771
 - Rio Petraie e Rio Bozzone PT2252

Art. 131 - Adeguamento al Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno

1. Il Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno è sovraordinato rispetto alla disciplina regionale e individua quattro classi di pericolosità idraulica e geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.6, 7 e 8 (rispettivamente per le aree PI.4, PI.3, PI.2 e PI.1) ed agli artt.10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree PF.4, PF.3, PF.2 e PF.1) delle rispettive norme di attuazione. Tali disposizioni si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme e, nel caso non ci sia congruenza nella sovrapposizione delle due discipline, risulta vincolante la norma più restrittiva.
2. In attesa delle modifiche alla cartografia del PAI conseguenti alle procedure in atto ai sensi dell'art.32 delle norme di attuazione del PAI le perimetrazioni di pericolosità del territorio di Monsummano Terme sono rappresentate mediante stralci cartografici in formato A3. In particolare, relativamente alla pericolosità da frana:
 - stralci nn.25, 36, 37 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;
 - stralci nn.141, 142, 166, 167, 168, 193, 194, 225 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000;
 relativamente alla pericolosità idraulica:
 - stralci nn.25, 36, 37 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;
 - stralci nn.141, 166, 168, 192 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000.

Art. 132 - Condizioni di fattibilità sismica

1. Fattibilità limitata (F4)

L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità sismica molto elevata (S.4), ad oggi non previsti dal Regolamento Urbanistico, è subordinata oltre che alle condizioni di fattibilità geologica di cui al punto 1 dell'Art.138 delle presenti norme ed alle indagini geognostiche previste dal D.M. 11/1/08 e dal DPGR. n. 36/R/09, alla realizzazione di indagini geofisiche e geotecniche capaci di restituire un modello 2D

del sottosuolo per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica.

2. Fattibilità condizionata (F3)

L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica elevata (S.3) deve essere supportata sia in sede di predisposizione dei piani attuativi che degli interventi edilizi diretti, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal D.M. 11/1/08 e dal DPGR.n.36/R/09, da specifiche indagini geognostiche e geofisiche secondo le situazioni seguenti:

- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica di cui al punto 2 dell'Art. 44.3, le indagini specifiche conterranno le verifiche di sicurezza e la corretta definizione dell'azione sismica al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo;
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie, opportunamente tarata mediante indagini geognostiche dirette, che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2)

L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica media (S.2) è subordinata alla effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 14/1/08 e il DPGR. n. 36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)

L'attuazione degli interventi previsti nelle aree a pericolosità S.1 non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

CAPO 2 - Condizioni per le trasformazioni

Art. 133 - Norme generali di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale, tutela l'integrità fisica del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri per la tutela e i limiti per la gestione, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, delle risorse ambientali e fornisce le indicazioni per ridurre il consumo idrici ed energetici e la produzione di rifiuti.
2. Saranno ammessi interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio di cui all'art. 5 che dovrà definire nel dettaglio i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico, si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo in merito alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. In particolare i piani attuativi ed i progetti unitari relativi agli interventi di trasformazione di cui all'Appendice 1 dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto ambientale.
5. [Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, adottato con DCRT n. 58 del 2 luglio 2014, gli interventi di trasformazione compresi quelli edilizi ed urbanistici, qualora ricadenti in aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 o relativi ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili \(biomasse ed eolico\), sono assoggettati alle prescrizioni dello stesso PIT.](#)

Art. 134 - Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio che dovrà disciplinare in modo dettagliato ed organico le condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, agli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione.
2. Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali
 - 2.1 E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
 - 2.2 Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
 - rispettare gli assetti morfologici esistenti;
 - contenere gli scavi e i riporti;

- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

2.3 Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

3. Modificazione della permeabilità dei suoli

3.1 Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.

3.2 La superficie permeabile è quella porzione di superficie fondiaria non impegnata da pavimentazioni o da costruzioni, fuori terra o interrata e che consente l'assorbimento, almeno parziale, delle acque meteoriche. Oltre alle aree non pavimentate, si considerano superfici permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che, ai livelli sottostanti, non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo e simili e che non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

3.3 Ai fini della mitigazione degli effetti della impermeabilizzazione del suolo i volumi di acqua intercettati dalle superfici impermeabili saranno dimensionati in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili (nuove superfici coperte, piazzali, strade, parcheggi) rispetto all'uso del suolo esistente. In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 76 mm. per ogni metro quadro di nuova superficie ed un coefficiente di deflusso $C=0,4$ per le aree semipermeabili e $C=1$ per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente $C=0,1$ per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate. Dovranno inoltre essere previste eventuali misure di mitigazione degli effetti prodotti al fine di non determinare un aggravio del carico idraulico nelle aree contermini.

3.4 Nelle aree di cui alla tavola G03 Carta idrogeologica dove la falda risulta superficiale e quindi potenzialmente interferente con le opere edilizie, la realizzazione di locali interrati, escavazioni e sottopassi viari dovrà essere subordinata alla elaborazione di uno studio idrogeologico finalizzato alla verifica degli effetti indotti sul regime della falda che potrebbero minare la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nelle aree limitrofe. A seguito di tale verifica il progetto delle nuove realizzazioni dovrà contenere le eventuali necessarie misure di mitigazione degli effetti prodotti.

4. Approvvigionamento e risparmio idrico

4.1 In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui al commi 4.2 e 4.3 alle seguenti tipologie di trasformazione:

- a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
- b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

4.2 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
- b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune;
- c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
 - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
- d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4.3 Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

5. Depurazione

5.1 Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

5.2 Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento

per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

6. Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

6.1 Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
- b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

6.2 Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

6.3 Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

6.4 In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

7. Inquinamento acustico

7.1 Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale (Piano di classificazione acustica approvato con delibera del CC n.63 del 20.10.2003 e successive varianti) le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

8. Risparmio energetico

8.1 Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.

8.2 Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

8.3 In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
- d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
- f) pompe di calore;
- g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

8.4 Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

8.5 Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc ;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;

- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

CAPO 3 - Aree di tutela ambientale e connessioni ecologiche e paesaggistiche

Art. 135 - Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua principali ed i relativi ambiti sono individuati con apposita campitura sulle tavole del R.U., sia all'interno del sistema insediativo urbano che nel territorio rurale. Essi comprendono i fiumi, i torrenti, i canali, i fossi ed i loro elementi costitutivi: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché le aree ad essi strettamente connesse dal punto di vista ecologico e paesaggistico. Essi assolvono la funzione primaria di scolo delle acque e di collegamento fra distinti sistemi ambientali e nel loro insieme costituiscono una rilevante risorsa ambientale.
2. Ai corsi d'acqua indicati all' art.130 si applicano le fasce di rispetto fluviale e le relative disposizioni riportate nello stesso articolo. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al comma precedente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, salvo che le presenti norme non dispongano maggiori restrizioni in ragione del valore storico ed architettonico dell'immobile.
3. Per gli interventi di consolidamento di versante e per la conservazione dei manufatti di regimazione delle acque aventi interesse storico è prescritto l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali o, nei casi di provata impossibilità, di tecniche e materiali a basso impatto ambientale.
4. Sui corsi d'acqua e sulle aree limitrofe sono consentiti interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata.
5. In particolare, anche al fine di migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua, sono incentivati gli interventi di conservazione e ripristino delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale e delle fasce verdi ripariali, tramite la riqualificazione della vegetazione arborea ed arbustiva. A tal fine le aree dei corsi d'acqua sono individuati come ambiti sui quali indirizzare, sulla base di specifici progetti, gli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 75, nei casi in cui non risulti possibile od utile realizzarli nelle aree interessate dai PAPMAA.
6. Gli interventi di sistemazione delle sponde e degli argini dovranno sempre essere finalizzati anche a favorire la mobilità ciclopedonale.

Art. 136 - Protezione delle acque sotterranee ed aree di rispetto delle fonti di approvvigionamento idropotabile

1. Nelle aree ricadenti in classe di vulnerabilità elevata, nelle aree di ricarica delle sorgenti, nelle aree di ricarica dell'acquifero della Valdinievole di cui alla Tav.G05 (Carta delle problematiche idrogeologiche) del PS sono vietati impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali:
 - attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;
 - impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
 - impianti ed attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui, o materie prime inquinanti.

2. All'interno della zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso acquedottistico di cui alla Tav.G05 (Carta delle problematiche idrogeologiche) del P.S. si applicano le prescrizioni previste dall'art. 94 D.Lgs. 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti;
 - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - pozzi perdenti;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Nelle aree di protezione della falda di Monsummano come individuate dalla DGRT 73/2014, si applicano le prescrizioni ivi previste a seguito ed in conformità al conseguente adeguamento del PTCP della Provincia di Pistoia.

Art. 137 - Aree destinate ad opere di regimazione delle acque

1. Il R.U. individua con apposita perimetrazione le aree destinate alle opere di difesa del territorio dal rischio idraulico (casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, costruzione o adeguamento di argini) relative al Rio Gerbi ed al Rio Petraie. Dette aree potranno essere espropriate, anche parzialmente, o soggette a servitù. Di norma saranno espropriate le aree destinate a qualsiasi opera che modifichi in modo permanente lo stato dei luoghi (aree occupate da argini, manufatti, viabilità di servizio...).
2. Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa modificate, consentano una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato naturale o ad uso agricolo, con la servitù di pubblica utilità.
3. L'atto costitutivo della servitù regolerà i rapporti fra Enti attuatori e/o gestori e i proprietari delle aree, comprendendo anche l'eventuale risarcimento dei danni prodotti dall'occasionale utilizzo dell'opera.
4. Il Comune può, con apposite varianti al R.U. e sulla base di ulteriori specifici studi e progetti, individuare altre aree da destinare ad opere di regimazione idraulica. In particolare per quanto riguarda la messa in sicurezza del Rio di Cecina l'individuazione di dette aree dovrà essere effettuata d'intesa con il Comune di Larciano.

Art. 138 - Varchi territoriali

1. In conformità alle indicazioni dello Statuto del Territorio del PS, il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico sulle tavv 1.n e 2.n, le aree libere a lato della viabilità sulle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento.
2. In corrispondenza di detti varchi non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali che possono alterare i punti di vista panoramici o configurarsi come saldatura dei centri abitati o degli aggregati edilizi. Non costituiscono diminuzione della funzionalità dei varchi la realizzazione di addizioni funzionali e di opere pertinenziali degli edifici esistenti e di modesti annessi agricoli a condizione che siano posti ad una adeguata distanza dall'asse stradale e che siano corredati di opere di sistemazione ambientale e di elementi vegetazione per un loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Art. 139 - Aree di rispetto cimiteriale

1. Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate con un apposito perimetro sulle tavole del R.U..
2. Per i cimiteri del capoluogo, di Montevettolini e di Cintolese le aree di rispetto cimiteriale hanno una profondità di 50 mt, come stabilito con delibera C.C. n.25 del 27.04.2004 su conforme parere della competente azienda sanitaria locale.
3. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, come modificato dall'art.28 della L.166/2002. [Non sono in ogni caso ammessi interventi che riducano a meno di 50 mt la distanza degli edifici esistenti dai cimiteri.](#)

TITOLO XI - NORME FINALI

Art. 140 - Poteri di deroga

1. E' facoltà del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme esclusivamente nel rispetto delle condizioni indicate all'art.54 della LR 1/05.

Art. 141 - Norme transitorie

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio come indicato all'art.4, valgono le norme sostitutive contenute nelle presenti norme, esplicitamente definite transitorie dalla Variante generale al R.U. . Dette disposizioni decadono con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio.
2. Hanno carattere transitorio anche le norme del Capo 2 del Titolo III. Esse decadono con l'approvazione e l'entrata in vigore della definitiva disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

Art. 142 - Misure di salvaguardia

1. Con l'entrata in vigore della presente Variante generale al Regolamento Urbanistico viene meno l'efficacia del R.U. previgente e decadono le misure di salvaguardia applicate a partire dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005 e dell'art. 12, comma 3, del D.P.R. 380/01.
2. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire [ed alle SCIA](#) relativi ad edifici in corso di costruzione alla data di adozione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo originario.

APPENDICI

Appendice 1 : Schede degli interventi di trasformazione della città

Appendice 2 : Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 3 : Verifica degli standard

Appendice 4 : Tabella della fattibilità geologica idraulica e sismica

APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTA'

Interventi nelle zone IDC - RU - C - D7 - CD

Per ogni intervento di trasformazione, in un apposita scheda, sono indicati: la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, le modalità di attuazione, le prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico ed idraulico. Per queste ultime si fa riferimento alle specifiche schede di fattibilità contenute nella relazione geologica.

I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (Sul o volume, altezze, rapporti di copertura, dotazioni minime di parcheggi pubblici, di verde, di piazze ed attrezzature scolastiche e collettive) costituiscono elemento vincolante per l'attuazione del comparto sia mediante piano attuativo che mediante intervento diretto convenzionato, previa redazione di Progetto unitario.

Nel caso che le superfici degli spazi e delle attrezzature pubblici indicati nelle schede non soddisfino i parametri minimi indicati all'art. 13, la quota mancante dovrà comunque essere reperita all'interno del perimetro dell'area di intervento o nelle aree adiacenti.

Per i parcheggi pubblici valgono le modalità di calcolo delle superfici indicate nell'art. 16 delle presenti norme: deve essere in ogni caso garantito il rispetto delle superfici minime indicate per ciascuna destinazione d'uso, fermo restando che ove superiori devono comunque essere realizzate le quantità di parcheggi indicate nella scheda.

Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano.

Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni contenute nelle singole schede delle aree di intervento: in assenza di specifiche indicazioni si fa riferimento a quanto previsto dalla disciplina di zona.

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del comparto non possono essere modificati in fase attuativa.

L'intervento diretto convenzionato, previa redazione di progetto unitario, è ammesso solo nei casi espressamente indicati nelle schede ed a condizione che non sia variato l'assetto planimetrico interno del comparto: distribuzione e posizione della viabilità, delle aree a verde ed a parcheggi, della superficie fondiaria e di altri eventuali spazi destinati ad usi pubblici e collettivi.

Le superfici sono misurate con strumentazione GIS. In fase attuativa sono ammesse variazioni fino al - 5% in meno, delle superfici indicate nelle schede, fermo restando che devono essere comunque garantiti gli standard minimi indicati all'art.13 per il complesso degli spazi ed attrezzature pubblici e le superfici minime per i parcheggi pubblici indicate all'art. 16.

IDC.R1 - Capoluogo. Via del Catano - Fosso Candalla

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
2997	400	7,50	40% SF	1211	336

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione del parcheggio su via del Catano;
- Localizzazione verde pubblico lungo via Fosso Candalla.

Modalità di attuazione:

- Intervento diretto convenzionato previa redazione di Progetto unitario

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

IDC.R2 - Cintoiese. Via del Muro

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
4585	800	7,50	40% SF	0	556

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Assetto viario;
- Localizzazione del parcheggio su via del Muro.

Modalità di attuazione:

- Intervento diretto convenzionato previa redazione di Progetto unitario

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

IDC.P1 - Cintolese. Via Mignattaia

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
7191	2000	7,50	40% SF	874	995

Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale ad eccezione di medie e grandi strutture di vendita
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni: f19; f21; f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico tra via Mignattaia e via Frasso.

Modalità di attuazione:

- Intervento diretto convenzionato previa redazione di Progetto unitario

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

IDC.P2 - Bizzarrino. Via Orlandini

Parametri urbanistici ed edilizi:

<u>ST</u> <u>mq</u>	<u>Sul</u> <u>mq</u>	<u>h max</u> <u>mt</u>	<u>RC</u>	<u>F3p</u> <u>Verde</u> <u>mq</u>	<u>F4p</u> <u>Parcheggio</u> <u>mq</u>
<u>3787</u>	<u>500</u>	<u>7,50</u>	<u>30% SF</u>	<u>0</u>	<u>1200</u>

Destinazioni d'uso ammesse:

- somministrazione di alimenti e bevande
- turistico-ricettiva;
- è ammessa una piscina strettamente funzionale alle attività turistico-ricettive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Localizzazione del parcheggio pubblico e della viabilità di accesso e di uscita.
- La quota di parcheggi pubblici eccedente lo standard connesso agli interventi già assentiti deve essere localizzata all'interno dell'area IDC.P2

Modalità di attuazione:

- Intervento diretto convenzionato previa redazione di Progetto unitario

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

NB: I parametri urbanistici ed edilizi includono i dati dimensionali del permesso di costruire n.65 del 13/12/2011 per la porzione compresa nel perimetro IDC.P2, ad eccezione della Sul e dell'altezza che sono riferite all'ulteriore edificazione ammessa nell'area.

RU1 - Capoluogo. Via Ventavoli - via Grotta Giusti

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
5619 5478	2000 2300	10,50	50% SF	1981 1841	1072

* NB: Comprensiva della Sul esistente.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.
La residenza non può superare il 75% della Sul complessiva.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- realizzazione dell'area a verde su angolo Via Grotta Giusti - Via Ventavoli;

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (Piano di recupero di iniziativa privata)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

RU2 - Cintolese. Area centrale: P.za Martiri del Padule

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max** mt	RC	F2p Servizi mq	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
10375	3200	10,50	60% SF	2797	761	2510

* NB: Comprensiva della Sul esistente.

** NB: Sono ammesse altezze superiori per volumi tecnici tipo torri e campanili.

Destinazioni d'uso:

Servizi per il culto.
Servizi pubblici.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- demolizione del fabbricato di abitazione e del fabbricato commerciale sulla piazza e realizzazione di un nuovo assetto delle aree aperte mediante l'ampliamento della stessa piazza;
- assetto viario

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.P. di iniziativa pubblica e/o privata).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

RU3 - Cintoiese. Area centrale: ~~zona sportiva~~, scuole, servizi e ~~centro~~ zona commerciale

Parametri urbanistici:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F1e Scuole mq	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
33453 <u>33322</u>	8700	9,50	75% SF	3783	1490	3650

* NB: Comprensiva della Sul esistente inclusi gli edifici scolastici. Eventuali ampliamenti delle strutture scolastiche non incidono sul dimensionamento dell'area di intervento. La realizzazione di eventuali parcheggi in struttura, interrati o seminterrati non è da conteggiare nella Sul dei parametri urbanistici ed edilizi.

Destinazione d'uso:

- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle seguenti funzioni: f19; f22;

Nella tavola del R.U. sono indicate anche le aree destinate a parcheggi per la sosta stanziale e la sosta di relazione.

La destinazione residenziale è ammessa solo se di servizio delle attività insediate o da insediare e fino al limite di 800 mq di Sul.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- realizzazione del collegamento viario e delle due rotonde su via Romani e su via Francesca, previa messa a disposizione da parte del Comune delle aree esterne al perimetro dell'area di intervento e/o di quelle interne allo stesso perimetro dell'area di intervento non aderenti al piano attuativo ma necessarie alla realizzazione;
- demolizione del fabbricato già ad uso abitazione e laboratorio posto a nord dell'edificio delle Poste;
- riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa, limitatamente alla parte compresa all'interno della zona RU3;
- realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla scuola materna;
- la superficie destinata a parcheggi pubblici dovrà in ogni caso soddisfare i parametri di cui all'art.16, calcolati per la scuola elementare al 50% ; la quota di parcheggi pubblici eventualmente eccedente tali parametri può essere destinata a parcheggi per la sosta di relazione.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.P. di iniziativa pubblica e/o privata)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

RU4 - Cintolese. Area centrale: zona sud Poste

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
7002	1500	9,50	40% SF	0	1167

* NB: Esclusa la Sul esistente.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

La residenza non può superare il 60% della Sul di nuova edificazione.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- localizzazione dell'area a parcheggio ed a piazza.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (Piano di recupero di iniziativa privata)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

NB: è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente rimanendo nei limiti delle capacità edificatorie assegnate al comparto. Tale possibilità è comunque subordinata alla redazione del piano attuativo.

C1 - Capoluogo. Via Nigra (zona asilo nido)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
5215	1800	9,00	40% SF	0	1383

* NB: Può conservare il parametro in volume del Piano attuativo approvato (5957 mc)

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

~~Vedi relazione geologica di fattibilità.~~ [Valgono le prescrizioni del piano attuativo approvato](#)

C2 - Capoluogo. Prolungamento via Nigra (Ex_lott.ne Ghelardini)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
6618	2400	9,00	40% SF	0	998

* NB: In alternativa alla Sul può essere utilizzato il parametro in volume del Piano attuativo approvato (8020 mc)

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

~~Vedi relazione geologica di fattibilità.~~ [Valgono le prescrizioni del piano attuativo approvato](#)

C3 - Capoluogo. Prolungamento Via S. D'Acquisto

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
9434	2100	9,00	40% SF	2026	1186

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota non inferiore al 20 % della Sul totale.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

C4 Capoluogo - Le Case. Via Marsala - via Meucci

Parametri urbanistici:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
8159	1600	7,50	40% SF	1543	719

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario;
- sistemazione a verde dell'area che fronteggia via Meucci;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota non inferiore al 20 % della Sul totale.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

C5 - Capoluogo - Le Case. Prolungamento Via A. Volta

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
18363 17944	3800 residenziale	7,50 /9, 50	40% SF	2658	3979
	600 non residenziale				

* NB: Può conservare il parametro in volume del Piano attuativo approvato (14686 mc di cui non più di mc 12000 per destinazione residenziale).

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza;
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale;
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- realizzazione del prolungamento di via Volta e del raccordo sud con Via Meucci;
- localizzazione area a parcheggio;
- le funzioni residenziali non potranno superare la quota di 3800 mq di Sul;
- destinazione ad edilizia sociale di una quota non inferiore al 20 % della Sul totale;
- nell'isolato sul prolungamento di Via Volta l'altezza massima consentita è di 7,50mt.

Precisazioni:

Il nuovo tratto viario compreso fra il prolungamento di via Volta e la viabilità di circonvallazione, in attesa della realizzazione di quest'ultima, potrà essere destinato a verde pubblico. In tal caso tale superficie non concorre al raggiungimento dello standard previsto dalla presente scheda.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

~~Vedi relazione geologica di fattibilità.~~ [Valgono le prescrizioni del piano attuativo approvato](#)

C6 - Capoluogo - Le Case. Via Torricelli

Parametri urbanistici:

ST mq	Sul* mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
9637	2200	7,50	40% SF	3000	498

* NB: Può conservare il parametro in volume del Piano attuativo approvato (7418 mc)

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario;
- realizzazione di una fascia a verde lungo il Fosso Scolo

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

~~Vedi relazione geologica di fattibilità.~~ [Valgono le prescrizioni del piano attuativo approvato](#)

C7 - Pozzarello. Prolungamento via Rio Gerbi

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
19138	3000	7,50	40% SF	10981 9641	1065 1244

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario;
- cessione dell'area a verde pubblico lungo via Gerbi.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

C8 - Pozzarello. Via Occhibelli

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
14640 12372	1100	7,50	40% SF	7344 6373	1058 682

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario;
- cessione dell'area a verde pubblico lungo via Occhibelli.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

C9 - Cintolese. La Nasina

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3 Verde mq	F4p Parcheggio mq
27270 25585	4800 6000	7,50	40% SF	8077 5906	1945 1907

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- ~~assetto viario~~ [realizzazione di un collegamento viario fra via Allende e via La Nasina,](#)
- [realizzazione del collegamento viario con via Occhibelli previa messa a disposizione da parte del Comune delle aree non di proprietà dei soggetti attuatori,](#)
- destinazione ad edilizia sociale di una quota non inferiore al 20 % della Sul totale

Modalità di intervento:

- Piano Attuativo (P.d.L.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

C10 - Chiesina Ponziani. Via Orlandini

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
1350 <u>10602</u>	3500 <u>3000</u>	7,50	40% SF	403 <u>2995</u>	1563 <u>952</u>

Destinazione d'uso:

- residenza;
- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale al dettaglio escluse medie e grandi strutture di vendita, somministrazione alimenti e bevande, vendita della stampa;
- direzionale
- di servizio ad eccezione delle funzioni f3, f4, f18, f19, f20, f21, f22.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario
- localizzazione area a verde.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

D7.1 - Capoluogo. Via Ponte di Monsummano

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
29588 23930	8000*	10,00	50% SF	9648 6209	1563

***NB:** La Sul può crescere fino a 10.000 mq nel caso di edifici su più livelli.

Destinazioni d'uso ammesse:

- produttiva
- commerciale ad eccezione di medie e grandi strutture di vendita
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale
- servizi, limitatamente alle funzioni f13, f15, f20.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario;
- sistemazione dell'area a verde adiacente al fosso Candalla
- localizzazione area a verde e sistemazione del filare di alberi lungo via Ponte di Monsummano.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

CD1 - Capoluogo. Via Bartolina - via Grieco

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
7424	600	7,50	40% SF	6283	0

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Delocalizzazione dell'edificio produttivo esistente
- Localizzazione area a verde.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

CD2 - Capoluogo. Prolungamento via Labriola

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
6122	1200	7,50	40% SF	366	805

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- localizzazione della viabilità pubblica da realizzare e cedere
- localizzazione del parcheggio pubblico

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

CD3 - Capoluogo. Prolungamento via degli Olivi

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
10796	2500	7,50	40% SF	1870	991

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario
- localizzazione di parcheggi pubblici e/o aree a verde sul confine est dell'area di intervento.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

CD4 Capoluogo - Vergine dei Pini. Prolungamento via Calatafimi

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
13845	2500	7,50	40% SF	8112	593

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario
- localizzazione del parcheggio pubblico
- localizzazione del verde pubblico
- cessione del verde pubblico

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

CD5 Capoluogo - Vergine dei Pini. via Bixio

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
9986	2700	7,50	40% SF	792	1209

Destinazioni d'uso ammesse:

Tutte le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B (art. 65 c.2) ad eccezione di attività industriali ed artigianali produttive.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- assetto viario
- localizzazione del parcheggio pubblico
- localizzazione del verde pubblico

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

CD6 - Capoluogo. Via Emilia

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	Sul mq	h max mt	RC	F3p Verde mq	F4p Parcheggio mq
8144 6745	2000	7,50	40% SF	2423 1358	584

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- Assetto viario
- Demolizione edifici esistenti;
- Localizzazione delle aree a verde pubblico;

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico:

Vedi relazione geologica di fattibilità.

APPENDICE 2: DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

Nella presente appendice sono riportati i dimensionamenti insediativi del Regolamento Urbanistico suddivisi fra le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- turistico - ricettiva;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Il dimensionamento è espresso in mq di superficie utile lorda, ~~ad eccezione della~~ inclusa la destinazione turistica ~~alberghiera-~~ ricettiva per la quale è espresso anche in numero di posti letto.

I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra “Insedimenti esistenti” e “Interventi di trasformazione”. Solo il dimensionamento della funzione turistico ricettivo, per la sua peculiarità, non è distinto fra “Insedimenti esistenti” e “Interventi di trasformazione”, anche se la quota più consistente delle previsioni, in considerazione degli obiettivi del PS e del RU, sarà presumibilmente indirizzata sugli insediamenti esistenti.

La presente Variante generale al Regolamento Urbanistico non prevede insediamenti commerciali per grandi strutture di vendita. La previsione di tali tipi di strutture, in conformità alle indicazioni del Piano strutturale, può essere fatta solo con apposita variante al R.U. a seguito della verifica di sostenibilità territoriale indicata dalla LR 52/2012.

Nel dimensionamento residenziale sono incluse le destinazioni abitative conseguenti a mutamento di destinazione d'uso in zona agricola.

Gli abitanti equivalenti, valutati ai soli fini della verifica degli standard, sono conteggiati secondo il rapporto di 1 abitante/ 35 mq di Sul, indicato all'art. 13.

In conformità alle indicazioni del Piano strutturale è ammesso trasferire dall'una all'altra UTOE fino al 10% dei dimensionamenti previsti per ciascuna destinazione: per la funzione turistico-ricettiva sono ammessi spostamenti fino al 30%. E' altresì ammesso all'interno di ciascuna UTOE trasferire fino al 20% dei dimensionamenti previsti fra le funzioni commerciali (sia per esercizi di vicinato che per medie strutture di vendita) e le funzioni direzionali e servizi.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici, la quantità di Sul oggetto di modifica incrementa il dimensionamento della funzione soppressa e riduce, in misura equivalente, quello della funzione introdotta nella tabella del dimensionamento dell'UTOE interessata sotto la voce “Insedimenti esistenti”.

Per quanto attiene agli interventi di trasformazione differita di cui al Capo 3 del Titolo VI, si precisa che la voce “Ulteriore Sul a disposizione dell'A.C. (PC, PRA, Crediti edilizi e compensazioni)” non esaurisce le possibilità di intervento dell'Amministrazione Comunale in questo specifico ambito: l'A.C. può infatti attingere per i crediti edilizi e le compensazioni, in particolare per le procedure concorsuali di cui all' art.37, alla quota del 75% del dimensionamento delle zone CD.

Si precisa inoltre che l'Amministrazione Comunale può attingere fino al 20% del dimensionamento delle destinazioni d'uso commerciale, direzionale e turistico ricettiva per l'attivazione dei meccanismi compensativi e delle procedure concorsuali di assegnazione dei crediti edilizi previste dalle presenti norme.

1. Insediamenti a destinazione residenziale

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE COMUNE
INTERVENTO	mq	mq	mq	mq
				0
INSEDIAMENTI ESISTENTI				
SATURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (ZONE B, BR, D0)	13000	8000	2000	23000
ZONA AGRICOLA (MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO)	2000	1500	1000	4500
TOTALE	15000	9500	3000	27500
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE				
COMPLETAMENTO (IDC.R)	400	800		1200
RIGENERAZIONE URBANA (RU)	1500 1800	900		2400 2700
NUOVI INSEDIAMENTI (C)	1800 +2400 +2100 +1600 +3800 +2200 TOT 13900	4800 6000 +3500 3000 TOT 83009000	3000 +1100 TOT 4100	26300 27000
TRASFORMAZIONE DIFFERITA (CD)	600 +1200 +2500 +2500 +2700 +2000 TOT			11500

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE COMUNE
	11500			
ULTERIORE SUL A DISPOSIZIONE DELL' A.C. (PC, PRA, CREDITI EDILIZI E COMPENSAZIONI)	4500	2500	1200	8200
TOTALE	31800 <u>32100</u>	42500 <u>13200</u>	5300	49600 <u>50600</u>
TOTALE	46800 <u>47100</u>	22000 <u>22700</u>	8300	77100 <u>78100</u>

NB: Secondo le indicazioni del PS, alle quantità di SUL sopra indicate può essere aggiunta una quota del 15% da destinare a esercizi di vicinato, ed attività simili a servizio della residenza. Tale quota è stimata in mq ~~7020~~7065 per l'UTOE1, in mq ~~3300~~3405 per l'UTOE2 ed in mq 1245 per l'UTOE 3.

Verifica dimensionamento residenziale R.U. rispetto al dimensionamento del P.S.

		RU mq Sul	PS mq Sul	abitanti insediabili RU	abitanti insediabili PS
UTOE 1	INSEDIAMENTI ESISTENTI	15000			
	AREE DI TRASFORMAZIONE	31800 <u>32100</u>			
	TOTALE	46800 <u>47100</u>	63000	1337 <u>1346</u>	1800
UTOE 2	INSEDIAMENTI ESISTENTI	9500			
	AREE DI TRASFORMAZIONE	12500 <u>13200</u>			
	TOTALE	22000 <u>22700</u>	30000	629 <u>649</u>	857
UTOE 3	INSEDIAMENTI ESISTENTI	3000			
	AREE DI TRASFORMAZIONE	5300			
	TOTALE	8300	12000	237	343
TOTALE COMUNE	INSEDIAMENTI ESISTENTI	27500			
	AREE DI TRASFORMAZIONE	49600 <u>50600</u>			
	TOTALE	77100 <u>78100</u>	105000	2203 <u>2232</u>	3000

2. Insediamenti a destinazione produttiva

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE COMUNE
INTERVENTO	mq	mq	mq	mq
INSEDIAMENTI ESISTENTI				
COMPLETAMENTO	15000	10000	1500	26500
TOTALE	15000	10000	1500	26500
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE				
NUOVI INSEDIAMENTI (D7.1)	10000	0	0	10000
TOTALE	10000	0	0	10000
TOTALE	25000	10000	1500	36500

3. Insediamenti a destinazione commerciale MSV

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 2 3	TOTALE COMUNE
INTERVENTO	mq	mq	mq	mq
INSEDIAMENTI ESISTENTI				
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA COMPLETAMENTO E	6000	2000	1000	9000
TOTALE	6000	2000	1000	9000
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE				
IDC.P	0	1000	0	1000
RIGENERAZIONE URBANA (RU)	0	3000 +300	0	3300
NUOVI INSEDIAMENTI (C5)	600	0	0	600
TOTALE	600	4300	0	4900
TOTALE	6600	6300	1000	13900

4. Insediamenti a destinazione direzionale e servizi privati

	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE COMUNE
INTERVENTO	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q
INSEDIAMENTI ESISTENTI				
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA E COMPLETAMENTO	5000	2000	1000	8000
TOTALE	5000	2000	1000	8000
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE				
RIGENERAZIONE URBANA (RU)	500	+500 +300	0	1300
IDC.P	0	1000	0	1000
PROGETTI DI CENTRALITA' (PC)	0	0	0	0
NUOVI INSEDIAMENTI	0	0	0	0
TOTALE	500	1800	0	2300
TOTALE	5500	3800	1000	10300

5. Insediamenti a destinazione turistico-alberghiera

INTERVENTO	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE COMUNE
N° POSTI LETTO	350 120	80	60	260 490
<u>Sul</u>	<u>15750</u>	<u>3600</u>	<u>2700</u>	<u>22050</u>

APPENDICE 3: VERIFICA DEGLI STANDARD

Nella presente appendice sono riportate le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche di cui al DM 1444/1968 e le relative verifiche degli standard.

Le verifiche sono effettuate sulla base dei seguenti standard indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia ed assunti dal Piano Strutturale:

- aree a verde pubblico attrezzato : 12,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 3,50 mq/ab
- aree per parcheggi : 4,00 mq/ab.

Le verifiche sono effettuate distinguendo le dotazioni di spazi ed attrezzature esistenti e quelli di progetto, previsti dal Regolamento Urbanistico.

Gli abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico sono calcolati sulla base del dimensionamento residenziale del RU, come indicato nell'Appendice 2, ed applicando il parametro 35mq Sul/ 1 abitante.

Per facilitare l'individuazione delle aree e delle attrezzature sulle tavole del R.U. esse sono individuate con un numero. A tale numero si fa riferimento nelle tabelle di verifica degli standard che seguono per localizzare l'attrezzatura o l'area..

Negli standard non sono conteggiate le dotazioni aggiuntive di spazi ed attrezzature pubblici che costituiscono uno specifico obiettivo dei Progetti di centralità PC e dei Progetti di riqualificazione ambientale PRA.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE ESISTENTI - F1e

n°	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	SCUOLA DELL 'OBBLIGO - "BORSELLINO" (elementari)	Via Rubattorno			3616	
2	SCUOLA MATERNA - "MALUCCHI"	Via Francesca			1849	
3	SCUOLA DELL 'OBBLIGO - "DONATI" (elementari)	Via Francesca	RU.3		1934	
4	SCUOLA DELL 'OBBLIGO "GIUSTI" (elementare-media)	Piazza La Malfa		12705		
5	SCUOLA MATERNA "FALCONE" E ASILO NIDO COMUNALE	Via Nigra		6870		
6	ASILO - PRIVATO - "CAPPELLI-GRAZZINI"	Via Matteotti		2979		
7	SCUOLA DELL 'OBBLIGO - "MARTINI" (elementari)	Viale Vincenzo Martini		2026		
8	SCUOLA MATERNA - "MANNOZZI"	Via Fermi		2262		
9	SCUOLA MATERNA - "LORENZINI"	Via Giovanni Pascoli		3692		
10	SCUOLA DELL 'OBBLIGO - "BARONTI" - (elementari)	Via della Gita	ZONA A			745 x 2 =1490
TOTALE F1e mq				30534	7399	1490

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE DI PROGETTO - F1p

n°	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
11	POLO SCOLASTICO DI PROGETTO	Cintolese			15133	
12	SCUOLA DELL 'OBBLIGO "GIUSTI" (elementare-media)	Piazza La Malfa		39435		
13	SCUOLA MATERNA "FALCONE" E ASILO NIDO COMUNALE	Via Nigra		2786		
14	ex PRETURA	Via La Pira		16643		
TOTALE F1p mq				58864	15133	0

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI - F2e

n°	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1	CENTRO PER L'IMPIEGO	Via della Costituzione		2711		
2	CENTRO RICREATIVO - CULTURALE	Via Francesca Pazzera			1079	
3	CHIESINA PONZIANI	Via Chiesina Ponziani			236	
4	CENTRO RICREATIVO - CULTURALE	Via Orlandini			323	
5	CIMITERO DI CINTOLESE	Via Romani			6097	
6	PALAZZETTO DELLO SPORT DI CINTOLESE	Via del Carro			4015	
7	CHIESA DI CINTOLESE	Piazza dei Martiri	RU.2		493	
8	CENTRO RICREATIVO - CULTURALE	Via Martin Luther King			1893	
9	CIMITERO DI MONTEVETTOLINI	Via delle Pietraie	territorio aperto			1876
10	SANITARIO - CENTRO DIURNO	Via Fonda		15705		
11	ORATORIO CHIESA REDENTORE	Via Marsala		7563		
12	SANITARIO - PUNTO INSIEME	Via Cavallotto		506		
13	SANITARIO POLIAMBULATORIO	Via Calatafimi		5649		
14	CHIESA VERGINE DEI PINI E CENTRO ACCOGLIENZA	Via Pozzarello		10519 11942		
15	ORATORIO MADONNA DELLA NEVE	Via Montevettolini Cantagrillo	territorio aperto			271
16	MENSA	Via del Catano		6241		
17	COMUNE - MAGAZZINO COMUNALE	Via Maestri del lavoro		4937		
18	ORATORIO	Via Grotta Giusti		363		
19	TESTIMONI DI GEOVA	Via Vittorio Veneto		931		
20	CIMITERO - CAPOLUOGO	Via del Riposo		19744		
21	CENTRO SOCIALE PER ANZIANI	Via Mameli		4905		
22	COMUNE TEATRO "YVES MONTAND" E CASA DELLA CULTURA	Via Battisti		840		
23	ORATORIO SAN CARLO	Piazza del popolo		300		
24	CHIESA MARIA SS. DELLA FONTENOVA	Piazza Giusti		1623		
25	SANITARIO - PUBBLICA ASSISTENZA CAPOLUOGO	Via Mazzini		1155		
26	COMUNE - BIBLIOTECA - CENTRO CULTURALE	Piazza Giusti		828		
27	SANITARIO - CROCE ROSSA	Via Ventavoli		833		
28	MUSEO -CASA "GIUSTI"	Viale Martini		964		
29	COMUNE - MUNICIPIO	Piazza IV Novembre		1086		
30	SANITARIO - MISERICORDIA CAPOLUOGO	S.R. 436		1122		
31	CENTRO CULTURALE - VILLA RENATICO "MARTI NI"	Via Gragnano		6823		
32	SANITARIO - CASA DI ACCOGLIENZA	Via Elsa Morante		558		

n°	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
33	CIMITERO di MONSUMMANO ALTO	Via Castello di Monsummano Alto	territorio aperto	486		
34	CHIESA MONTEVETTOLINI	Piazza Bargellini	Zona A			2643 x 2 =5286
35	COMUNE - EX PALAZZO COMUNALE DI MONTEVETTOLINI	Piazza Bargellini	Zona A			162 x 2 = 324
TOTALE F2e mq				96392 97815	14136	7757

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO - F2p

n°	DESCRIZIONE	INDIRIZZO	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
36	ATTREZZATURE DI PROGETTO	Piazza Guido Rossa			2166	
37	CIMITERO DI CINTOLESE	Via Romani			3652	
38	CHIESA DI CINTOLESE	Piazza dei Martiri	RU.2		2797	
39	CIRCOLO POZZARELLO	Piazza Dalla Chiesa				1640
40	SANITARIO - CENTRO DIURNO	Via Fonda		3425		
41	TESTIMONI DI GEOVA	Via Vittorio Veneto		1399		
42	ATTREZZATURE DI PROGETTO	Via Zamponi		2756		
43	CIMITERO DI MONTEVETTOLINI	Via delle Pietraie	territorio aperto			1883
TOTALE F2p mq				7580	8615	3523

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ESISTENTE - F3e

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1		2622 2501		
2		6905		
3			1213	
4			2747	
5			4250 1396	
6			1441	
7	C9		851	
8				1235
9		736		
10		2950		
11		289		
12		467		
13		4517		
14		965		
15		2483		
16		1675		
17		4799		
18		192		
19		1128		
20		540		
21		198		
22		550		
23		30549 30397		
24		4114		
25		3079		
26		26		
27		125		
28		15		
29		1667		
30		732		
31		719		
32		306		
33		1618		
34		3629		
35		1970		
36		526		
37		3629		
38		472		
39		542		
40		468		
41		7423		
42		179		

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
43		5150		
44		1770		
45		758		
46		394		
47		338		
48		143		
49		359		
50		29		
51		1531		
52		2266		
53		48039		
54		15869		
55		795		
56		957		
57			846	
58			318	
59			408	
60			464	
61		2213		
62			81	
63			131	
88	Zona A			1996 x 2 = 3992
89	Zona A			419 x 2 = 838
141	Zona A			542 x 2 = 1084
143	Zona A			226 x 2 = 452
145		5665		
TOTALE F3e mq		173412 178234	97209050	7601

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO - F3p

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
64	RU.3		783	
65		1381		
66	D71	9648 3983		
67		6733		
68		2388		
69		5713		
70		2821		
71			1742	
72			600	
73			7957	
74	C10		4031 2995	

COMUNE DI MONSUMMANO TERME - REGOLAMENTO URBANISTICO

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
75	territorio aperto		53422	
76			14201	
77			735	
78			984	
79			21307	
80			8052	
81			774	
82			4923	
83	RU.2		761	
84			1288	
85			4383	
86			3623	
87			696	
90	C9		530	
91	C6	3000		
92	C7			409819641
93	C5	2658		
94	C4	1543		
95		793		
96		10178		
97		2386		
98		949		
99		2700		
100	C3	1063		
101	C3	963		
102	territorio aperte	4111		
103		1619		
104		3953		
105		705		
106		862		
107		1751		
108		44464221		
109		2474		
110	CD3	714		
111	RU.1	49811841		
112		897		
113		5610		
114		5520		
115		2031		
116		8114		
117		435		
118		863		
119	C9			66964525

COMUNE DI MONSUMMANO TERME - REGOLAMENTO URBANISTICO

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
120	C8			59976373
121	C8			140
122		15524		
123	IDCP.1		874	
124	CD3	1156		
125		988		
126	CD6	1422 357		
127	D71	2226		
128	CD1	6283		
129		5192		
130		4654768		
131		1624		
132	CD6	1001		
133	CD4	8112		
134	CD5	792		
135	RU.3		707	
136	IDCR.1	1211		
137	CD2	366		
138				116
139				1662
140		931		
142		2523		
144	Zona A			1085 x 2 = 2170
TOTALE F3p mq		152008139916	139069135862	2106619962

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI - F4e

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
1			128	
2			691	
3			1369	
4			514	
5			906	
6			1468	
7			2960	
8			844	
9			382	
10			240	
11			366	
12				2279
13		1383		
14		5066		
15		3318		
16		391		
17		871		
18		759		
19		559		
20		1040 1305		
21		723		
22		1402		
23		755		
24		946		
25		523		
26		622		
27		488		
28		707		
29		467		
30		614		
31		2215		
32		580		
33		169		
34		548		
35		1225		
36		98		
37		1347		
38		762		
39		1264		
40		489		
41		1174		
42		1215		

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
43		738		
44		696		
45		462		
46		863		
47		668		
48		4015		
49		373		
50		1058		
51		318		
52		2721		
53		1489		
54		533		
55		1581		
56		35142545		
57		921		
58		961		
59		1247		
60		370		
61		877		
62		1631		
63		309		
64		3541		
65		583		
66		951		
67		152		
68		137		
69		158		
70		158		
71		237		
72		1282		
73		1656		
74		329		
75		989		
76		1179		
77		342		
78		536		
79		141		
80		508		
81		499		
82		367		
83		682		
84		495		
85		729		
86		539		

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
87			3453	
88			1645	
89		2330		
90	RU.3		886	
91		182		
92		233		
93			784	
94	territorio aperto			1356
198		774		
199			166	
200			582	
201			673	
202			378	
203			105	
204			218	
205			155	
TOTALE F4e mq		76000 76070	16636 18399	3635

DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO - F4p

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
95		85		
96	CD2	805		
97	IDCP.1		995	
98	CD3	752		
99	IDCP.2		734 703	
100	territorio aperto	2535		
101			838	
102			465	
103	C10		352 484	
104	C10		862 222	
105	territorio aperto		2416	
106	C10		349 246	
107			3181	
108			655	
109			1234	
110			1549	
111			1250	
112			1097	
113			666	
114	territorio aperto		1583	

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
115	territorio aperto		2106	
116	territorio aperto		3654	
117			2476	
118	RU.4		606	
119	RU.3		2204	
120			1143	
121	RU.3		560	
122			2511	
123	RU.2		180	
124	RU.2		215	
125	RU.2		2115	
128	C9		587	
129	IDCR.2		556	
130		538		
131	C8			570682
132	C7			482205
133	C7			5831039
134	C6	498		
135	territorio aperto			1714
136		776		
137				350
138	C5	3979		
139	C4	719		
140	CD5	1209		
141		1710		
142		905		
143		1149		
144		1103704		
145		189		
146		143		
147	C2	228		
148		1889		
149		1411		
150	C2	543		
151	C1	1383		
152		872		
153	C3	922		
154	C3	264		
155		2256		
156		278		
157		1155		
158		972		
159		657		
160	RU.1	1072		

COMUNE DI MONSUMMANO TERME - REGOLAMENTO URBANISTICO

n°	NOTE	UTOE 1 area mq	UTOE 2 area mq	UTOE 3 area mq
161		1396		
162		709		
163		1699		
164		511		
165		500		
166		775		
167	territorio aperto	2514		
168		438		
169		528		
170		833		
171		805		
172		447		
173	territorio aperto	4149		
174		1150		
175			219	
176		2270		
177	RU.4		561	
178	territorio aperto		3470	
179		2266		
180		328		
181		1444		
182		1273		
183		1364		
184	C2	227		
185		190		
186	D71	832		
187	CD4	593		
188	IDCR.1	336		
189		815		
190		294		
191		659		
192	CD3	239		
193	CD6	584		
194				414
195	C9		1358 668	
196		179		
197		350		
206	territorio aperto	4111		
207	C9		652	
208		1935		
TOTALE F4p mq		6116567341	4274442067	41134404

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SUL TERRITORIO COMUNALE

UTOE1

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
AREE PER ISTRUZIONE	30534	58864	89398
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	96392 97815	7580	403972 105395
AREE PER VERDE PUBBLICO	173412 178234	152008 139916	325420 318150
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	76000 76070	61165 67341	137165 143411

UTOE2

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
AREE PER ISTRUZIONE	7399	15133	22532
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	14136	8615	22751
AREE PER VERDE PUBBLICO	97209 050	139069 135862	148789 144912
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	46636 18399	42744 42067	59380 60466

UTOE3

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
AREE PER ISTRUZIONE	1490	0	1490
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	7757	3523	11280
AREE PER VERDE PUBBLICO	7601	21066 19962	28667 27563
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	3635	4113 4404	7748 8039

TOTALE COMUNE

	Esistente mq	Progetto mq	TOTALE mq
AREE PER ISTRUZIONE	39423	73997	113420
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	118285 119708	19718	138003 139426
AREE PER VERDE PUBBLICO	190733 194885	312143 295740	502876 490625
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	96271 98104	108022 113812	204293 211916

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4,5 mq/ab.	mq
UTOE 1	30534	58864	89398	15556 15565	70000 70043	19398 19355
UTOE 2	7399	15133	22532	5704 5721	25656 2574 5	-3124 -3213
UTOE 3	1490	0	1490	1830	8235	-6745
TOTALE	39423	73997	113420	23087 23116	103892 104 023	9528 9397

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	3,5 mq/ab.	mq
UTOE 1	96392 97815	7580	103972 1053 95	15556 15565	54445 54477	49527 50918
UTOE 2	14136	8615	22751	5704 5721	19955 20024	2796 2727
UTOE 3	7757	3523	11280	1830	6405	4875
TOTALE	118285 1197 08	19718	138003 1394 26	23087 23116	80805 80906	57198 58520

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	12 mq/ab.	mq
UTOE 1	173412 1782 34	152008 1399 16	325420 3181 50	15556 15565	186668 1867 80	138752 1313 70
UTOE 2	97209 9050	139069 1358 62	148789 1449 12	5704 5721	68417 68652	80372 76114
UTOE 3	7601	21066 20132	28667 27733	1830	21959 21960	6708 5773
TOTALE	190733 1948 85	312143 2957 40	502876 4906 25	23087 23116	277044 2773 92	225832 2132 33

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4 mq/ab.	mq
UTOE 1	76000 <u>76070</u>	61165 <u>67341</u>	137165 <u>143411</u>	15556 <u>15565</u>	62223 <u>62260</u>	74942 <u>81151</u>
UTOE 2	16636 <u>18399</u>	42744 <u>42067</u>	59380 <u>60466</u>	5704 <u>5721</u>	22806 <u>22884</u>	36574 <u>37582</u>
UTOE 3	3635	4113 <u>4404</u>	7748 <u>8039</u>	1830	7320	4287 <u>19</u>
TOTALE	96271 <u>98104</u>	108022 <u>113812</u>	204293 <u>211916</u>	23087 <u>23116</u>	92348 <u>92464</u>	111945 <u>119452</u>

APPENDICE 4 : TABELLA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA

	Per.Geologica				Per Idraulica				Per.Sismica			
	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
Tipi di intervento ammessi												
Manutenzione ordinaria	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Restauro e risanamento conservativo	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Restauro e risanamento conservativo con aumento di carico urbanistico	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Ristrutturazione edilizia R1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia R1 con aumento di carico urbanistico	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Ristrutturazione edilizia R2	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia R2 con aumento di carico urbanistico	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia R3	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia R3 con aumento di carico urbanistico e/o demolizione e ricostruzione	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Ristrutturazione edilizia R4	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Ristrutturazione edilizia R4 con aumento di carico urbanistico e/o demolizione e ricostruzione	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Sostituzione edilizia	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Demolizione senza ricostruzione	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Sopraelevazione	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Nuova edificazione	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Pertinenze	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Pertinenze con autorimessa	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4
Nuova viabilità, parcheggi e piazze	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4

APPENDICE 5: DISCIPLINA DELLE ZONE D1.S

Di seguito è riportata la disciplina delle zone D1.S come approvata dal Consiglio Comunale e come riportata nelle NTA del previgente RU all'art. 48. I testi che seguono fanno riferimento a norme, procedure e parametri del previgente RU che per l'attuazione dei suddetti interventi conservano la loro efficacia. Nel testo sono evidenziate le sole modifiche introdotte in accoglimento di osservazioni alla presente variante generale al RU.

1. ZONA D1.S1

E' la zona di collocazione del nuovo impianto di produzione della ditta Slitti, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive .

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono consentiti insediamenti, artigianali, attività commerciale, direzionale, magazzino od espositiva potranno essere svolte esclusivamente come attività complementari all'attività principale di lavorazione della ditta Slitti (caffè , cacao , ecc.)

MODALITA' DI INTERVENTO

In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U..

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Volume = mc. 8.000

Superficie coperta = mq. 1600

H max = ml. 6.00 (attività lavorativa/magazzino) ml. 10,00 (torre espositiva)

Sull'edificio esistente è ammesso un ampliamento una-tantum di mc. 150 per adeguamenti funzionali, con il limite del R.C. del 50% ; l'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella dell'edificio attuale.

Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

- il lato nord dell'edificio non potrà superare il limite che si ottiene dal prolungamento ortogonale del lato nord di ampliamento della contigua zona A3, così come rappresentato nell'elaborato cartografico allegato alla relazione.

La sistemazione del piazzale che si verrà ad interporre fra il limite nord dell'edificio e il confine nord della zona D1.S1 dovrà essere effettuata con autobloccanti , è comunque esclusa l'asfaltatura o la formazione di platea in cemento; dovrà essere realizzata una zona a verde lungo tutto il perimetro posto a contatta con le zone E3 e A3

Si dovrà tener conto dell'eventuale smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dimostrando il non aggravio del rischio nelle aree circostanti

2. ZONA D1.S2

E' la zona di collocazione dell'impianto di produzione della ditta Arbi, per il quale sono state

attuare le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

DESTINAZIONI D'USO

In tale aree sono ammesse le destinazioni di cui al punto 2.2 del presente articolo.

MODALITA' DI INTERVENTO

In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U.

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Superficie coperta = mq. 5.000
Volume = mc. 31.000
Altezza massima = ml. 10

Sono fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

Nell'attuazione dell'intervento di ampliamento, la superficie, destinata dal piano di lottizzazione precedentemente approvato a viabilità e parcheggi e ricadente all'interno della nuova zona D1.S2, dovrà essere ricollocata in eguale dimensioni all'interno dell'area stessa e/o all'interno del sottostante comparto produttivo 34.

3. ZONA D1.S3

E' una zona di carattere produttivo artigianale, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

L'attuazione delle previsioni è subordinata a Piano di Inquadramento Urbanistico o con P.O.d.C. anche per parti organiche e funzionali, di cui all'art.12 delle presenti norme. Il P.I.U., dovrà prevedere le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di R.U.

Ai fini delle distanze dal bordo stradale delle costruzioni, si conferma la fascia di rispetto previgente.

La zona è divisa nelle seguenti sottozone:

ZONA D1.S3.A

È la zona di collocazione del nuovo impianto di produzione della ditta F.lli Polli Spa

DESTINAZIONI D'USO

In questa zona sono consentiti insediamenti artigianali, magazzino ed attività complementari all'attività principale della ditta F.lli Polli Spa

MODALITA' DI INTERVENTO

Tali zone di norma, si attuano con Piano di Inquadramento Urbanistico o con P.O.d.C. anche per parti organiche e funzionali, con le modalità di cui sopra.

E' consentito l'intervento diretto, limitatamente alla sottozona, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U. e nella quale sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Volume = mc. 207000

Superficie coperta = mq. 16700

H max = ml. 13.00 (attività lavorativa/magazzino)

Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

- Il perimetro di tutta l'area, dovrà essere opportunamente piantumato, al fine di schermare l'intervento
- Tra le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere previste anche i nuovi tratti di collegamento del collettore fognario pubblico con il nuovo insediamento produttivo.
- Dovranno essere attuate le prescrizioni per la sostenibilità previsti dagli artt.69, 70, 71, 72 e 73 del P.T.C. vigente della Provincia di Pistoia.
- Si dovrà tener conto dello smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dimostrando il non aggravio del rischio nelle aree circostanti

ZONA D1.S3.B

Sono due aree distinte per la collocazione di strutture produttive-espositive, una posta a nord della viabilità di previsione, l'altra posta a sud.

DESTINAZIONI D'USO

In questa zona sono consentiti insediamenti artigianali, magazzino ed esposizione a cielo aperto di materiali.

MODALITA' DI INTERVENTO

Tali zone di norma, si attuano con Piano di Inquadramento Urbanistico o con P.O.d.C. anche per parti organiche e funzionali , con le modalità di cui sopra.

E' consentito l'intervento diretto, limitatamente alla sottozona, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U. e nella quale sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione. [Detta convenzione \(o atto di obbligo unilaterale\) non è necessaria nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano già state realizzate nell'ambito della sottozona D1.S3.A](#)

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Densità fondiaria	1.5 mc./mq.
Rapporto di copertura	20 %
Altezza massima	10 ml.

Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

- Il perimetro di tutta l'area, dovrà essere opportunamente piantumato, al fine di schermare gli interventi
- Tra le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere previste anche i nuovi tratti di collegamento del collettore fognario pubblico con il nuovo insediamento produttivo.
- Dovranno essere attuate le prescrizioni per la sostenibilità previsti dagli artt. 69, 70, 71, 72 e 73 del P.T.C. vigente della Provincia di Pistoia.
- Si dovrà tener conto dello smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dimostrando il non aggravio del rischio nelle aree circostanti.
- Per ogni area non sono ammessi lotti funzionali superiori a numero di ~~tre~~ quattro.

4. ZONA D1.S4

E' una zona di carattere produttivo artigianale, per la quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

E' la zona di collocazione del nuovo impianto di produzione della ditta F.lli Gentilcore snc.

DESTINAZIONI D'USO

In questa zona sono consentiti insediamenti artigianali, magazzino ed attività complementari all'attività principale della ditta F.lli Gentilcore snc.

MODALITA' DI INTERVENTO

In tali zone è consentito l'intervento diretto, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U. e nella quale sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Superficie coperta = mq. 600

Volume = mc. 4400

Altezza massima = ml. 8.50

Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

- Una parte del perimetro dovrà essere piantumata al fine di schermare l'intervento
- Tra le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere previsti nuovi tratti di collegamento del collettore fognario pubblico con il nuovo insediamento produttivo.
- Dovranno essere attuate le prescrizioni per la sostenibilità previste dall'art.70 del P.T.C. vigente della Provincia di Pistoia.
- Si dovrà tener conto dello smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dei suoli .

Prescrizioni inerenti la qualità architettonica, funzionale, estetica e paesaggistica

- Saranno utilizzati materiali tipici del luogo tali da garantire l'inserimento tipologico
- Verranno piantumate essenze arboree caratteristiche dell'entroterra toscano con particolare attenzione alla qualità paesaggistica
- Sarà posta particolare attenzione alla qualità architettonica dell'edificio artigianale e all'inserimento dello stesso nel contesto edilizio circostante