

COMUNE DI PONTE BUGGIANESE
PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante generale

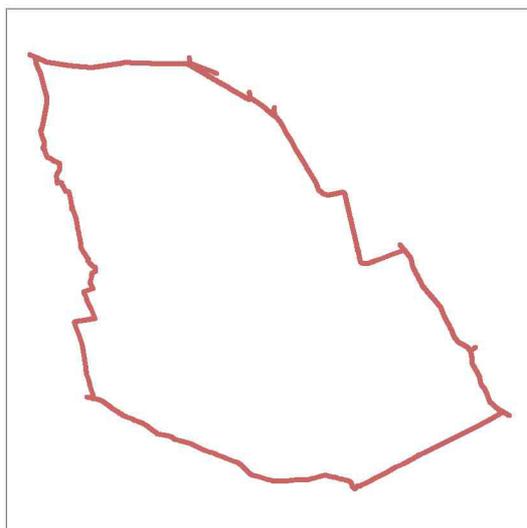
Variante n.3 al Regolamento Urbanistico approvato con Atto C.S. n.54 del 22/03/2008

Adozione: D.C.C. n. del / /
Approvazione: D.C.C. n. del / /
Pubblicazione: B.U.R.T. n. del / /

SINDACO
Pier Luigi Galligani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Mario Damiani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Arch. Saskia Cavazza



PROGETTO URBANISTICO
RTP "Ponte 2011"

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

STUDI GEOLOGICI E IDRAULICI
Mannori e Burchietti
Geologi Associati
Geol. Gaddo Mannori

Physis srl
Ing. David Settesoldi

Norme Tecniche di Attuazione

Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO 1 - Generalità.....	7
Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	7
Art. 2 - Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico.....	7
Art. 3 - Validità del Regolamento Urbanistico.....	8
Art. 4 - Poteri di deroga.....	8
Art. 5 - Regolamento Edilizio.....	9
Art. 6 - Misure di salvaguardia.....	9
CAPO 2 - Valutazione degli effetti delle trasformazioni.....	10
Art. 7 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	10
Art. 8 - Monitoraggio degli effetti.....	10
Art. 9 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo.....	11
Art. 10 - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico.....	11
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	12
CAPO 1 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	12
Art. 11 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	12
Art. 12 - Piani attuativi.....	12
Art. 13 - Intervento edilizio diretto previa redazione di Progetto Unitario.....	13
Art. 14 - Intervento edilizio diretto.....	14
Art. 15 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	14
Art. 16 - Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento insediativo.....	15
CAPO 2 - Norme di carattere generale.....	15
Art. 17 - Perequazione urbanistica	15
Art. 18 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria	16
Art. 19 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	17
Art. 20 - Dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione	18
Art. 21 - Tolleranze di costruzione.....	19
Art. 22 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile.....	19
CAPO 3 - Categorie di intervento urbanistico-edilizio	20
Art. 23 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente	20
Art. 24 - Manutenzione ordinaria	20
Art. 25 - Manutenzione straordinaria.....	21
Art. 26 - Restauro e risanamento conservativo	21
Art. 27 - Ristrutturazione edilizia.....	21
Art. 28 - Sostituzione edilizia.....	23
Art. 29 - Ristrutturazione urbanistica	23
Art. 30 - Demolizione senza ricostruzione.....	23
Art. 31 - Nuova edificazione	24
Art. 32 - Pertinenze.....	24
CAPO 4 - Parametri urbanistici ed edilizi, distanze	25
Art. 33 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	25

Art. 34 - Definizione dei parametri urbanistici.....	25
Art. 35 - Definizione dei parametri edilizi.....	26
Art. 36 - Distanze.....	28
CAPO 5 - Altre definizioni tecniche di riferimento per interventi urbanistici - edilizi.....	30
Art. 37 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	30
Art. 38 - Lotto urbanistico di riferimento	30
Art. 39 - Superficie utile abitabile (Su).....	31
Art. 40 - Superficie non residenziale (Snr).....	31
Art. 41 - Volumi tecnici.....	31
Art. 42 - Sagoma dell'edificio.....	32
Art. 43 - Logge e porticati	32
Art. 44 - Prospetti.....	33
Art. 45 - Superficie permeabile.....	33
Art. 46 - Superficie di vendita.....	33
Art. 47 - Limite dimensionale dei nuovi alloggi.....	33
CAPO 6 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni	34
Art. 48 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	34
Art. 49 - Destinazioni d'uso e funzioni	34
Art. 50 - Destinazione d'uso residenziale.....	36
Art. 51 - Destinazione d'uso produttiva.....	37
Art. 52 - Destinazione d'uso commerciale.....	37
Art. 53 - Destinazione d'uso direzionale.....	38
Art. 54 - Destinazione d'uso turistico ricettiva.....	39
Art. 55 - Destinazione d'uso servizi.....	39
Art. 56 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi.....	41
Art. 57 - Destinazione d'uso agricola.....	41
Art. 58 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	42
Art. 59 - Disposizioni transitorie in materia di attività commerciali.....	43
TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	45
CAPO 1 - Classificazione e disciplina del patrimonio edilizio esistente.....	45
Art. 60 - Classi di valore degli edifici esistenti.....	45
Art. 61 - Edifici di Classe 1.....	45
Art. 62 - Edifici di Classe 2.....	45
Art. 63 - Edifici di Classe 3.....	46
Art. 64 - Edifici di Classe 4.....	47
Art. 65 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati.....	47
Art. 66 - Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici non classificati e per gli edifici esistenti al 1954	49
Art. 67 - Edifici da demolire o rilocalizzare. Volumi e costruzioni precarie esistenti.....	49
CAPO 2 - Gli insediamenti urbani esistenti	49
Art. 68 - Disposizioni generali: centri abitati, sistema insediativo urbano, classificazione delle aree ai sensi del DM 1444/1968.....	49
<i>Aree di interesse storico.....</i>	<i>50</i>
Art. 69 - Centri antichi ed insediamenti storici minori (zone A).....	50
Art. 70 - Centro antico del capoluogo (zona A1).....	50

Art. 71 - Insediamenti storici minori (zone A2).....	51
<i>Aree a prevalente destinazione residenziale</i>	53
Art. 72 - Aree edificate a prevalente funzione residenziale (zone B).....	53
Art. 73 - Interventi ammessi nelle zone B1, B2, B3, B4.	53
Art. 74 - Interventi ammessi nelle zone B5.....	56
Art. 75 - Aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (IDC.Rn).....	56
<i>Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria</i>	57
Art. 76 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (Zone D).....	57
Art. 77 - Tessuti produttivi esistenti (Zone D1).....	57
Art. 78 - Tessuti terziari esistenti (Zone D2).....	59
Art. 79 - Tessuti produttivi ordinati da Piani attuativi (Zone D3).....	59
Art. 80 - Tessuti terziari ordinati da Piani attuativi (Zone D4).....	60
Art. 81 - Aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva (IDC.Pn).....	60
<i>Piani attuativi approvati</i>	61
Art. 82 - Piani attuativi approvati	61
<i>Aree di riqualificazione insediativa</i>	61
Art. 83 - Aree di riqualificazione insediativa (Zone R).....	61
Art. 84 - Aree di riqualificazione insediativa (RB).....	62
Art. 85 - Aree di riqualificazione insediativa (RD1) e (RD2).....	62
<i>Aree per attrezzature di interesse generale</i>	63
Art. 86 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone F). Norme generali	63
Art. 87 - Aree per l'istruzione (Ie, Ip).....	64
Art. 88 - Aree per attrezzature di interesse collettivo (AlCe, AlCp).....	65
Art. 89 - Aree a verde pubblico e per impianti sportivi (Ve, Vp).....	65
Art. 90 - Aree per parcheggi pubblici (Pe, Pp).....	66
<i>Aree inedificate in ambito urbano</i>	67
Art. 91 - Aree aperte interne agli insediamenti urbani (VR)	67
Art. 92 - Aree a verde privato.....	68
TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	70
CAPO 1 - Disciplina delle zone agricole	70
<i>Disposizioni generali</i>	70
Art. 93 - Zone e sottozone agricole	70
Art. 94 - Definizione delle attività agricole e delle attività connesse e compatibili	70
Art. 95 - Programma aziendale.....	71
Art. 96 - Superfici fondiari minime	72
Art. 97 - Interventi di sistemazione ambientale.....	72
<i>Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni</i>	74
Art. 98 - Nuove costruzioni nelle zone agricole.....	74
Art. 99 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola.....	77
Art. 100 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola	78
Art. 101 - Disposizioni relative al mutamento della destinazione d'uso agricola	80
<i>Indicazioni per la realizzazione degli interventi edilizi</i>	80

Art. 102 - Elementi di verifica tipo-morfologica per gli interventi edilizi.....	80
Art. 103 - Disposizioni transitorie per la realizzazione degli interventi edilizi .	84
<i>Disciplina delle sottozone agricole</i>	85
Art. 104 - Aree agricole della bonifica storica (EA1).....	85
Art. 105 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio (EA2)...	87
Art. 106 - Aree di Riserva naturale del Padule di Fucecchio (EA3).....	87
Art. 107 - Aree ad agricoltura promiscua (E1).....	87
Art. 108 - Collegamenti paesistici del Pescia di Pescia e del Pescia Nuova	89
CAPO 2 - Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto	90
Art. 109 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR).....	90
Art. 110 - Insediamenti ed aree agricole soggetti a particolare normativa (EX)	90
Art. 111 - Aree con edifici esistenti destinati ad usi produttivi o specifici (DX)	91
Art. 112 - Aree per depositi di materiali all'aperto (DA).....	93
Art. 113 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F) ...	93
TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI	95
CAPO 1 - Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi	95
Art. 114 - Progetti di Centralità (PC).....	95
Art. 115 - Aree di riorganizzazione urbanistica (AR).....	96
Art. 116 - Aree per nuovi insediamenti assoggettate a piani attuativi (PA).....	97
CAPO 2 - Le infrastrutture per la mobilità	99
Art. 117 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	99
Art. 118 - Fasce di rispetto stradale	100
Art. 119 - Distributori di carburante.....	101
Art. 120 - Verde di arredo stradale	101
Art. 121 - Piazze.....	102
Art. 122 - Itinerari ciclopeditoni e itinerari di interesse naturalistico e panoramico.....	102
Art. 123 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.....	102
TITOLO VI - AREE SPECIALI	104
Art. 124 - Varchi territoriali	104
Art. 125 - Aree destinate ad opere di regimazione delle acque.....	104
Art. 126 - Corsi d'acqua	104
Art. 127 - Discariche ed interramenti.....	105
Art. 128 - Aree per impianti tecnologici.....	106
TITOLO VII - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO - CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI	107
CAPO 1 - Prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico	107
Art. 129 - Generalità - Normativa di riferimento.....	107
Art. 130 - Condizioni di fragilità del territorio.....	107
Art. 131 - Condizioni di fattibilità geomorfologica.....	107
Art. 132 - Condizioni di fattibilità idraulica.....	108
Art. 133 - Fasce di rispetto fluviale.....	109

Art. 134 - Adeguamento al Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno.....	109
Art. 135 - Condizioni di fattibilità sismica.....	110
Art. 136 - Protezione delle acque sotterranee.....	110
CAPO 2 - Condizioni per le trasformazioni.....	110
Art. 137 - Norme generali	110
Art. 138 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali	111
Art. 139 - Modificazione della permeabilità dei suoli.....	112
Art. 140 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	113
Art. 141 - Depurazione	114
Art. 142 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale	115
Art. 143 - Inquinamento acustico	116
Art. 144 - Raccolta differenziata dei rifiuti	117
Art. 145 - Risparmio energetico.....	118
Art. 146 - Inquinamento elettromagnetico	120
Art. 147 - Documento sull'utilizzo delle risorse ambientali	120
APPENDICI	122
APPENDICE 1 - Schede degli interventi di completamento edilizio (IDC.Rn; IDC.Pn)	123
APPENDICE 2 - Schede dei progetti di centralità (PCn)	126
APPENDICE 3 - Schede delle aree di riorganizzazione urbanistica (AR.n).....	128
APPENDICE 4 - Schede delle aree per nuovi insediamenti assoggettati a piani attuativi (PAn).....	130
APPENDICE 5 - Dimensionamento degli insediamenti	133
APPENDICE 6 - Verifica degli standard.....	139
APPENDICE 7 - Tabelle di fattibilità geologico-idraulica-sismica.....	151

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico 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 tale scopo 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 e contiene, secondo quanto indicato dall'art.55 della LR 1/2005 la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
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 costituenti il Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Ponte Buggianese è costituito dai seguenti elaborati:
 - **Relazione Tecnica**
 - **Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:
 - Appendice 1: Schede degli interventi di completamento edilizio (IDC.Rn; IDC.Pn)
 - Appendice 2: Schede dei progetti di centralità (PCn)
 - Appendice 3: Schede delle aree di riorganizzazione urbanistica (AR.n)
 - Appendice 4: Schede delle aree per nuovi insediamenti assoggettate a Piani attuativi (PA.n)
 - Appendice 5: Dimensionamento degli insediamenti
 - Appendice 6: Verifica degli standard
 - **Elaborati grafici di progetto :**
 - TAVOLE 1.1 - 1.2: Il territorio rurale 1/5000
 - TAVOLE 2.0 - 2.1 - 2.2 - 2.3 : Il sistema insediativo urbano 1/2000
 - TAVOLE 3.1 - 3.2 : Il patrimonio edilizio esistente di valore 1/5000
 - **Schede del patrimonio edilizio esistente di valore**
 - **Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (PABA)**

- **Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
 - **Studi geologici e idraulici**
Relazione geologica di fattibilità
 - **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.
 3. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione.

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 V Capo 1, ad eccezione dei Progetti di Centralità di cui all'art.114, per i quali il dimensionamento sul quinquennio è riferito alla sola quota di nuova edificazione indicata nell'Appendice 2;
 - le aree per le attrezzature di interesse generale di cui al Titolo III, Capo III, limitatamente a quelle in progetto;
 - le aree per le nuove sedi stradali, per le piazze e per i percorsi ciclopedonali di cui al Titolo V Capo 2, limitatamente a quelle in 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 - 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. 5 - Regolamento Edilizio

1. Entro un anno dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio.
2. 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.
3. Con riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico, il Regolamento Edilizio preciserà in particolare:
 - le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati ai sensi dell'art. 60, anche in sostituzione della normativa transitoria relativa agli interventi edilizi in zona agricola contenuta agli artt. 102 e 103 delle presenti NTA;
 - 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; 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,
 - le norme di carattere generale relative alla tutela delle risorse ambientali da applicarsi come condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie in conformità alle disposizioni del PS e del Capo 2 del Titolo VI delle presenti norme,
 - i criteri e le modalità di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale compensativi e/o connessi agli interventi di trasformazione nelle zone agricole, come definiti all'art. 97.
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.

Art. 6 - Misure di salvaguardia

1. Con l'entrata in vigore della presente Variante Generale al Regolamento Urbanistico viene meno l'efficacia del RU 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 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.

CAPO 2 - Valutazione degli effetti delle trasformazioni

Art. 7 - 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 disposizioni della LR 10/2010: in particolare sono oggetto di specifica valutazione nel Rapporto ambientale gli interventi per nuovi insediamenti assoggettati a piani attuativi (PA) di cui all'art. 116. 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 VI delle presenti norme.

Art. 8 - 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 a nuovi insediamenti (PA) devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del rapporto ambientale di VAS con le modalità indicate all'art. ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella 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. 9 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo

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 5 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, si applicano le disposizioni in materia di monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico di cui all'articolo seguente.

Art. 10 - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico

1. Lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico è sottoposto a monitoraggio, secondo quanto disposto dal presente articolo, al fine di garantirne la rispondenza ai limiti quantitativi di cui all'art. 9, riportati nell'Appendice 5 .
2. 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'art. 9 e quella degli interventi non rilevanti ai fini della verifica del dimensionamento ammesso dal Piano Strutturale.
3. 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. 11 - 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. 12 - Piani attuativi

1. I Piani attuativi (PA) 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 RU: 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'A.C., 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 e comunque ad una quota tale che rappresenti almeno il 75% della superficie dell'intera area d'intervento. Potranno essere apportate modifiche alla suddetta perimetrazione ed individuate "*parti organiche*" per un'attuazione delle previsioni in fasi diverse purché necessarie ed utili ad una migliore attuazione delle previsioni di Piano, tenendo conto anche dell'incidenza delle opere di urbanizzazione.
6. Ove non diversamente specificato nel Regolamento Edilizio, i Piani attuativi dovranno essere costituiti quanto meno dai seguenti elaborati:
 - 1) Estratto di RU della zona oggetto dell'intervento
 - 2) Estratto catastale aggiornato sullo stato attuale della proprietà
 - 3) Piano particellare catastale esteso all'intera area
 - 4) Planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1/500 o 1/200
 - 5) Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - 6) 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
 - 7) 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,
- 8) Profili regolatori e sezioni in scala 1/500-1/200
 - 9) Tipologie edilizie dei singoli edifici
 - 10) Simulazione dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale mediante plastico o modellazioni tridimensionali informatizzate
 - 11) Tabelle con indicazione dei parametri urbanistici, degli standard dei dati di progetto
 - 12) Norme tecniche di attuazione
 - 13) Relazione tecnica illustrativa
 - 14) Schema di convenzione che disciplini i rapporti fra Comune e soggetti operatori ed i termini e le modalità di attuazione degli interventi
 - 15) Relazione geologica ed idraulica di fattibilità
 - 16) Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori
 - 17) 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. 13 - 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:
 - ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme,
 - per interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che interessino una superficie utile lorda superiore a mq. 1000 da realizzarsi nei tessuti assimilati alle zone A e B;
 - per interventi di nuova edificazione o ampliamento che prevedano una superficie utile lorda superiore a mq. 2000 da realizzarsi nei tessuti assimilati alle zone B o D;
 - per interventi che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici di consistenza superiore a mq. 2000 di superficie utile lorda;
3. Il Progetto Unitario dovrà contenere, di norma, i seguenti elaborati:
 - l'inquadramento urbanistico dell'area di intervento;
 - la verifica della corrispondenza con le prescrizioni delle norme e con gli assetti progettuali contenuti nel Regolamento Urbanistico;

- il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la ripartizione catastale esistente;
 - il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
 - la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
 - l'eventuale definizione delle unità minime di intervento;
 - lo schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità di attuazione degli interventi;
 - la programmazione temporale degli interventi;
 - la relazione di fattibilità geologica ed idraulica.
4. Il Progetto Unitario è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale, salvo specifici casi indicati dalle presenti norme in cui è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 14 - 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.
3. A tutti gli interventi per i quali è richiesto il permesso di costruzione è obbligatorio allegare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, il documento di "utilizzo delle risorse ambientali" di cui all'art.147.

Art. 15 - 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 tabelle.
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 della A.C., 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, 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 della A.C. 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'A.C.

Art. 16 - Criteri relativi agli standard 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. individua come standard residenziale per abitante la Superficie utile lorda (Sul) come definita all'art.35. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la previsione di 35 mq di Sul - equivalente a 105 mc di volume - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.
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. 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 alle Appendici 3 e 4 .
4. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard sono riportati nell'Appendice 6 ("Verifica degli standard"). Il monitoraggio della realizzazione degli standard è effettuato con le modalità indicate all'art.10.

CAPO 2 - Norme di carattere generale

Art. 17 - Perequazione urbanistica

1. In attuazione dell'art. 60 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo V Capo 1, con la sola eccezione di Progetti di Centralità di cui all'art. 114.
3. Sono inoltre soggetti alla stessa disciplina gli interventi di riqualificazione insediativa (RB e RD) di cui agli artt. 84 e 85 e gli interventi di completamento edilizio (IDC) di cui agli artt. 75 e 81.
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 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 Sul della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla Sul 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 permuthe 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 permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 4.

Art. 18 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria 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 indicate all'art. 16.

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 di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari di cui all'art.13 devono soddisfare i parametri dimensionali indicati sulle tavole del Regolamento Urbanistico e/o nell'Appendice 1.
3. La superficie dei parcheggi di urbanizzazione primaria dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra. 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. Nei tessuti assimilati alle zone omogenee A e B, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione primaria, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito regolamento. Fino all'approvazione di detto regolamento valgono le disposizioni della D.C.C. n.11 del 17.02.2011.
5. Il presente articolo non si applica nelle zone a prevalente o esclusiva destinazione agricola.

Art. 19 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura minima di mq. 35 ogni mq. 100 di superficie utile lorda in progetto, 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 e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali .
2. 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.

3. Nelle zone A 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.
4. Nelle stesse zone A, 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.
5. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione con apposito regolamento. Fino all'approvazione di detto regolamento valgono le disposizioni della D.C.C. n.11 del 17.02.2011.

Art. 20 - Dotazione di parcheggi privati 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:
 1. strutture commerciali di vendita al dettaglio;
 2. strutture commerciali atipiche;
 3. attività di somministrazione di alimenti e bevande.
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, come definita all'art. 52, e del tipo di struttura ricorrente.
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 come definita all'art. 46. 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 da insediare in locali posti fuori dei centri abitati e derivanti da mutamento di destinazione d'uso, i parcheggi di relazione possono essere reperiti su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali, ove non sia possibile localizzarli in aree private;

- per gli esercizi di vicinato derivanti da mutamento di destinazione d'uso di edifici o porzioni di edifici, ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione sempre che l'intervento non comporti incremento di superficie utile lorda, nel qual caso i parcheggi corrispondenti alla nuova SUL potranno comunque essere monetizzati;
- per gli esercizi di vicinato posti nel perimetro dei centri abitati, 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 cui all'art. 46 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. 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.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

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

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

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 carattere 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. 74 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. Vi rientrano gli interventi che non comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano.
 - 3.2 Ristrutturazione edilizia di tipo R2
Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, possono comportare sia la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio che variazione della sagoma della costruzione. Il tipo di intervento comprende inoltre le seguenti addizioni funzionali:
 - a) costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente fino ad un massimo di mq. 10 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare;
 - b) rialzamento dei locali sottotetto annessi ad unità residenziali con altezza minima non inferiore a ml. 1,70 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 accorrandoli all'edificio principale.

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 opere 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 nei limiti ammessi dalle seguenti norme.

Art. 28 - Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa 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. Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella disciplina di zona, negli interventi di sostituzione edilizia il volume da demolire e ricostruire si calcola come indicato all'art. 35.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia non possono in ogni caso determinare la costruzione di una superficie utile lorda superiore a quella dell'edificio da demolire.
5. 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. 7,50.

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. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

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.
2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici ad eccezione di quelli classificati ai sensi dell'art.60, 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.66.

Art. 31 - 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 cui all'art. 27;
 - 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;
 - 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. 32 - Pertinenze

1. Sono pertinenze 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 la cui superficie utile lorda ecceda il 20% di quella dell'edificio principale.
4. Non si computano ai fini degli ampliamenti e delle addizioni funzionali ammesse dalle presenti norme, le piccole pertinenze costituite da manufatti in legno semplicemente appoggiati al terreno nelle aree a corredo di edifici esistenti e da utilizzarsi ad esclusivo servizio dei medesimi. Detti manufatti non possono avere superficie utile lorda superiore a mq. 10 ed altezza media superiore a ml. 2,20; dei medesimi non è consentito alcun diverso uso e la loro consistenza non può essere riutilizzata negli interventi edilizi che prevedano il recupero o il trasferimento di volumetrie. Tali particolari pertinenze sono tenute al rispetto delle distanze minime di cui all'art.36 (ad eccezione delle distanze minime dagli edifici di proprietà) e sono consentite esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici per i quali le presenti norme ammettano almeno la ristrutturazione edilizia di tipo R2. La realizzazione di detti manufatti è ammessa anche nelle aree inedificate ricadenti

all'interno delle zone B.

CAPO 4 - Parametri urbanistici ed edilizi, distanze

Art. 33 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. I parametri urbanistici preordinati a definire la potenzialità edificatoria di un'area sono sempre comprensivi delle eventuali costruzioni esistenti sul lotto e pertanto la consistenza di queste ultime deve sempre essere computata, salvo che non se ne preveda la demolizione.
4. Ai Piani Attuativi approvati, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo stesso Piano attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione.

Art. 34 - Definizione dei parametri urbanistici

1. *St = Superficie territoriale*

- 1.1 E' la superficie complessiva di un Piano attuativo o di un Progetto unitario E' comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria oltre a eventuali aree ad uso privato, ad aree di rispetto o destinate ad opere di interesse generale.

2. *Sf = Superficie fondiaria*

- 2.1 E' la superficie utilizzabile a fini edificatori che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi identificate da un'omogenea destinazione di zona.
- 2.2 Nel caso di intervento urbanistico preventivo la Sf è l'area che risulta dalla superficie territoriale St detratta la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2), le aree di proprietà pubblica o comunque assoggettate ad uso pubblico.
- 2.3 Nel caso di intervento diretto la Sf è l'area edificabile al netto delle zone destinate alla viabilità dal R.U. e delle strade esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica.

3. *S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria*

- 3.1 Comprende aree destinate alle seguenti opere:
 1. strade, piazze, piste pedonali e ciclabili

2. spazi di sosta e parcheggi pubblici
3. fognature
4. rete idrica
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
6. illuminazione pubblica
7. verde pubblico attrezzato elementare

4. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

4.1 Comprende aree destinate alle seguenti opere:

1. asili nido e scuole materne
2. scuole dell'obbligo
3. mercati di quartiere
4. uffici comunali
5. chiese ed altri edifici per servizi religiosi
6. impianti sportivi di quartiere
7. centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani
8. impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento rifiuti solidi urbani
9. aree verdi di quartiere
10. strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

5. Ut = Indice di utilizzazione territoriale

5.1 E' la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (St).

6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

6.1 E' la massima superficie utile lorda (Sul), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Art. 35 - Definizione dei parametri edilizi

1. Sul = Superficie utile lorda

1.1 E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra (compresi i vani scala ed i vani ascensore) e compreso il sottotetto, per la sola porzione avente altezza libera superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto non considerando eventuali controsoffittature. I locali posti entro o contro terra verranno valutati, agli effetti del computo della Sul, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

1.2 Per le nuove costruzioni residenziali plurifamigliari, oltre alla superficie utile lorda determinata come sopra, può essere ammessa fuori quota una superficie massima di mq. 0,15 per metro quadrato di Sul consentita, da utilizzare per il

potenziamento dei servizi generali collettivi del fabbricato (vani scala, ascensori, centrale termica, centrale elettrica, stenditoi o simili).

- 1.3 Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente si intendono relative anche ai fabbricati di tipo produttivo di nuova costruzione o già esistenti. In quest'ultimo caso esse dovranno essere utilizzate per il potenziamento dei servizi generali collettivi delle aziende e per il miglioramento delle condizioni di lavoro e di permanenza degli addetti quali mense, spacci, servizi igienici, spogliatoi, spazi per attività sindacali e riunioni, ecc. In questo caso gli ampliamenti dei fabbricati potranno avvenire anche in deroga alle prescrizioni di zona relative alla superficie coperta massima di cui in seguito, fino al raggiungimento di un limite massimo del rapporto di copertura uguale a 0,65.
- 1.4 La stessa superficie di cui ai due commi precedenti e nella stessa misura, può essere detratta, se rilevabile, dal computo della Sul degli edifici esistenti.
- 1.5 Sono esclusi dal computo della Sul i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna; sono altresì esclusi, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte poste ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori dalla proiezione di cui sopra. La eventuale superficie eccedente tale percentuale verrà computata come Sul.
- 1.6 E' esclusa dal calcolo della Sul la superficie delle autorimesse (interrate, seminterrate e fuoriterra) legate da vincolo pertinenziale ad unità abitative esistenti o di nuova realizzazione, fino alla concorrenza di una superficie utile lorda di mq 25 per ogni unità abitativa.

2. **Sc = Superficie coperta**

- 2.1 E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio.
- 2.2 Sono esclusi dal computo della Sc: i balconi, i cornicioni e le gronde, le pensiline di ingresso e/o di collegamento tra i corpi di fabbrica separati, purché la loro superficie non sia superiore al 10% della superficie coperta massima ammissibile sul lotto, le parti di edificio completamente interrato e le superfici fuori quota destinate a garage di cui al comma 1.6 del presente articolo.

3. **Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

- 3.1 E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4. **H = Altezza massima**

- 4.1. E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di riferimento (nel caso che questo sia al di sotto del livello naturale del terreno) o dal livello naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana ed al punto di spicco della falda in caso di coperture inclinate.
- 4.2. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, per gli interventi ivi ammessi, il piano di riferimento da cui si misura l'altezza dell'edificio corrisponde alla quota di messa in sicurezza come definita all'art 132, comma 7.

4.3 Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla facciata, il punto di spiccato della falda di cui al comma precedente sarà quello coincidente con il punto di spiccato della copertura del sottotetto.

5. *V = Volume*

5.1 E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando le superfici utili lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

5.2 Nel caso di coperture a falde inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile lorda per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

Art. 36 - 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 Nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, quando almeno in una delle parti che si fronteggiano vi siano vedute di forma e dimensioni regolamentari, corrispondenti ai vani abitabili secondo la definizione del Regolamento Edilizio, la distanza minima da rispettare tra i fabbricati sarà pari al 40% della somma delle altezze delle dette pareti, con un minimo assoluto di ml. 10,00, salvo diversi allineamenti indicati specificatamente nelle tavole del R.U. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano vedute di vani abitabili, la distanza minima è di ml. 6,00.

2.2 Nelle zone A le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico ed ambientale. Tale disposizione può essere modificata dai piani urbanistici preventivi.

3. *Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà*

3.1 Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le addizioni funzionali e le sopraelevazioni devono rispettare una distanza minima dal confine del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza del fronte che vi si prospetta con un minimo di ml.5,00.

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, artistico 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. 68 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).
- 4.3 Al di fuori dei centri abitati, come definiti all'art. 68 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 Sono 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.

CAPO 5 - Altre definizioni tecniche di riferimento per interventi urbanistici - edilizi

Art. 37 - 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. 38 - Lotto urbanistico di riferimento

1. Il lotto urbanistico di riferimento è la porzione di terreno che per la relazione con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico negli altri strumenti ed atti comunali. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo: in tal caso tali aree non concorrono alla determinazione della superficie complessiva del lotto e della sua capacità edificatorie ma possono accogliere parcheggi pertinenziali e di relazione e volumi pertinenziali funzionalmente connessi all'edificio ed al resede principale.
2. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico e fatta eccezione per le Aree di trasformazione e per le zone agricole, per l'individuazione del lotto di riferimento assumono rilevanza i seguenti elementi: l'appartenenza dell'area e dell'immobile come sopra definito ad una stessa zona omogenea (le aree a verde privato non costituiscono autonoma zona); per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile. Il lotto urbanistico di riferimento così individuato, delimita le aree sulle quali è ammessa la realizzazione degli interventi pertinenziali.
3. Nelle zone agricole il lotto o resede di riferimento di edifici esistenti è costituito dall'area di sedime dell'edificio principale e dei suoi annessi pertinenziali, o comunque dall'ambito territoriale storicizzato, anche costituito da più particelle catastali e delimitato da elementi naturali e/o artificiali consolidati nel tempo. In assenza di specifici riferimenti , si assume convenzionalmente che il lotto o resede

di riferimento è l'area che circonda il fabbricato principale su tutti i lati per una profondità di 25 mt.

4. Nelle aree di trasformazione il lotto urbanistico di riferimento è definito dai piani attuativi.

Art. 39 - Superficie utile abitabile (Su)

1. La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento delle unità immobiliari misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 40 - Superficie non residenziale (Snr)

1. La superficie non residenziale è la superficie per servizi e accessori misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale condominiali. La superficie per servizi e accessori comprende:
 - cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di servizio e volumi tecnici;
 - autorimesse e posti auto coperti;
 - androni di ingresso e porticati liberi (esclusi quelli assoggettati ad uso pubblico);
 - logge e balconi.

Art. 41 - Volumi tecnici

1. I volumi tecnici sono le parti della costruzione, compresi i relativi spazi di accesso, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro la sagoma dell'edificio. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :
le cabine elettriche ed i locali caldaia,
 - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
 - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera,
 - lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani,
 - i serbatoi idrici,
 - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
 - i vani scala al di sopra delle linee di gronda e gli abbaini,
 - le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

2. I volumi tecnici devono essere progettati e realizzati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
3. Non si considerano volumi tecnici i locali che, nonostante vengano qualificati come tali, presentino dimensioni palesemente eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie o caratteristiche costruttive che non trovano giustificazione nella specificità della loro funzione.
4. I volumi tecnici sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste dalle presenti norme per le costruzioni. La disposizione può essere derogata solo per i volumi tecnici necessari ad impianti e servizi pubblici, fermi restando in ogni caso i diritti di terzi.

Art. 42 - Sagoma dell'edificio

1. Ai fini delle presenti norme, la sagoma dell'edificio è rappresentata dal solido delimitato da:
 - i piani verticali corrispondenti alle facce esterne delle murature perimetrali;
 - i piani orizzontali corrispondenti alla giacitura della copertura piana (o delle coperture piane, se non unitaria);
 - i piani inclinati di giacitura della copertura inclinata (o delle coperture inclinate, se non unitaria);
 - il piano, orizzontale o inclinato, determinato dalle quote di base assunte per il calcolo dell'altezza.
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
 - i balconi, le pensiline ed altre coperture a sbalzo a sbalzo e gli aggetti ornamentali in genere;
 - i volumi tecnici, posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio stesso dal punto di vista morfologico, tipologico e strutturale;
 - le terrazze a tasca, fino ad una superficie pari al 10% della proiezione sul piano orizzontale della copertura inclinata;
 - le porzioni completamente interrato della costruzione (porzioni sottostanti il piano, orizzontale o inclinato, di cui al punto 4 del comma 1);
 - le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando scoperte e di larghezza non superiore a ml. 6,00.
3. Non costituiscono variazione di sagoma le modifiche che rientrano nelle tolleranze di costruzione come definite all'art.21.

Art. 43 - Logge e porticati

1. Si definiscono come logge gli spazi coperti praticabili, aperti direttamente all'esterno su uno o più lati e delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
2. La loggia può essere delimitata da un parapetto o da una ringhiera; non è ammessa l'interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di delimitarla fisicamente. In difetto di tale requisito le logge vanno considerate a tutti gli effetti locali chiusi.

3. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Art. 44 - Prospetti

1. Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
2. Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
3. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:
 - sostituzione degli infissi;
 - riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
 - le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dalle presenti norme.

Art. 45 - Superficie permeabile

1. La superficie permeabile è quella porzione di superficie fondiaria non impegnata da costruzioni e che consente l'assorbimento, anche parziale, delle acque meteoriche.
2. Oltre alle aree non pavimentate, si considerano superfici permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massiciata, sabbia o terra, prive di sottostanti massetti in calcestruzzo.

Art. 46 - Superficie di vendita

1. La superficie di vendita degli esercizi commerciali è definita dalla LR 28/2005 all'art. 15, comma 1, lettera c).
2. Per gli esclusivi fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione di cui all'art.20, per le attività di somministrazione di alimenti e bevande la superficie di vendita si considera pari al 50% della superficie di somministrazione di cui all'art. 41, comma 1, lettera "b", della L.R. 28/2005 e cioè dell'area appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non costituisce superficie di somministrazione l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.
3. La superficie di vendita è misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 47 - 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. 60 di superficie utile abitabile (Su) per gli interventi ubicati negli insediamenti urbani come disciplinati al Titolo III ed al Capo 1 del Titolo V;
 - mq. 70 di superficie utile abitabile (Su) per gli interventi ubicati nel territorio rurale come disciplinati al Titolo IV.
2. Alloggi di superficie inferiore, con un minimo comunque di mq 45 di Su, sono ammessi nei seguenti casi:
- uno per ogni intervento relativo ad edifici posti nelle zone agricole aventi una Su totale inferiore a mq 200,
 - uno ogni cinque nuovi alloggi previsti dagli interventi edilizi ed urbanistici ubicati negli insediamenti urbani,
 - per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.) previa delibera del C.C., all'interno di interventi assoggettati alla redazione di Piani attuativi: tale possibilità deve essere esplicitamente prevista nella relativa convenzione.

CAPO 6 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 48 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Comune provvederà con specifico atto nei modi stabiliti all'art.69 della LR1/2005 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 in via transitoria i mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili, comprese le aree di pertinenza ed i terreni ineditati, dettano disposizioni urgenti in materia di attività e di insediamenti commerciali.

Art. 49 - Destinazioni d'uso e funzioni

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 59 della L.R. 01/2005, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
 - 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. Ai fini delle presenti norme all'interno delle categorie di destinazioni d'uso di cui al comma precedente si distinguono le seguenti funzioni:
 - a) residenziale:

- a.1 residenziale abitativo
- a.2 residenziale turistico
- b) produttiva:
 - b.1 industriale ed artigianale produttiva;
 - b.2 artigianale di servizio alla residenza
 - b.3 strutture per la logistica
- c) commerciale:
 - c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato;
 - c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita;
 - c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita;
 - c.4 commerciali atipiche;
 - c.5 somministrazione di alimenti e bevande;
 - c.6 vendita della stampa.
- d) direzionale
 - d.1 direzionale privato
 - d.2 direzionale di interesse pubblico
- e) turistico ricettiva
 - e.1 strutture ricettive alberghiere
 - e.2 campeggi e villaggi turistici
 - e.3 strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva
 - e.4 residence
- f) di servizio:
 - Servizi pubblici*
 - f.1 Servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo;
 - f.2 Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria
 - f.3 Servizi cimiteriali;
 - f.4 Servizi per il culto
 - f.5 Servizi per la cultura
 - f.6 Servizi sociali
 - f.7 Servizi socio-ricreativi
 - f.8 Servizi sanitari
 - f.9 Servizi della pubblica amministrazione
 - f.10 Servizi per la difesa
 - f.11 Servizi per il verde e per lo sport
 - f.12 Servizi per il commercio
 - f.13 Servizi per la mobilità
 - f.14 Servizi ed Impianti tecnologici
 - Servizi privati*
 - f.15 Servizi medico assistenziali
 - f.16 Servizi per il benessere fisico
 - f.17 Servizi per il turismo e per lo svago

- f.18 Servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo
- f.19 Servizi per la produzione
- f.20 Servizi per la viabilità
- f.21 Servizi ambientali e di trasformazione rifiuti
- g) commerciale all'ingrosso e depositi.
 - g.1 commerciale all'ingrosso e depositi;
 - g.2 depositi all'aperto
- h) agricola
 - h.1 agricola produttiva
 - h.2 attività connesse alla produzione agricola
- 3. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie e/o funzioni di cui ai commi precedenti costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi delle lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della L.R. 01/2005, con le eccezioni indicate all'art.57 comma 1.1.
- 4. 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.
- 5. 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).
- 6. 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.
- 7. Il Dirigente del Servizio Urbanistica potrà con apposite determinare esplicitare ulteriori esemplificazioni delle funzioni di cui ai successivi artt. 50-57 e fornire l'elenco delle caratteristiche rilevanti per l'applicazione della disciplina di cui al successivo art.58 comma 1.1.

Art. 50 - Destinazione d'uso residenziale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "residenziale" le abitazioni e le relative pertinenze, nonché le strutture per l'accoglienza anche temporanea tipo collegi, convitti e simili e le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina il residenziale si distingue in:
 - a.1 residenziale abitativo
 - a.2 residenziale turistico.
2. Rientrano nella funzione "residenziale abitativa" 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.

Rientrano nel “residenziale abitativo” anche quelle strutture , tipo convitti, collegi, conventi e simili destinate ad accogliere anche in via temporanea particolari categorie di utenti come gli studenti ed i lavoratori fuori sede.

3. Si considerano nella funzione “residenziale turistico” le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000 .e cioè: esercizi di affittacamere (come oggi definiti all’art. 55 della legge), case e appartamenti per vacanze (come oggi definite all’art. 56 della legge), residenze d’epoca (come oggi definite all’art. 58 della legge).

Art. 51 - Destinazione d’uso produttiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d’uso “produttiva” le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini delle presente disciplina le attività produttive si distinguono in:
 - b.1 industriale ed artigianale produttiva
 - b.2 artigianale di servizio
 - b.3 strutture per la logistica.
2. Rientrano fra le attività industriali ed artigianali produttive le industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili.
3. Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell’azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate.
4. Le attività artigianali di servizio sono quelle 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).
5. Sono strutture per la logistica quelle strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia: esse includono, oltre ad aree coperte e scoperte di deposito e di parcheggio di mezzi di trasporto, anche attrezzature e servizi di supporto alle stesse attività quali uffici, locali per il personale, officine per automezzi e simili.

Art. 52 - Destinazione d’uso commerciale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d’uso “commerciale” le attività comunque finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:
 - c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato;
 - c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita;
 - c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita;
 - c.4 commerciali atipiche;
 - c.5 somministrazione di alimenti e bevande;
 - c.6 vendita della stampa.

2. Sono attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio sono definite e disciplinate dal Capo III del Titolo II della L.R.28/2005; le strutture in cui esse sono esercitate si articolano in:
 - esercizi di vicinato, quando hanno una superficie di vendita fino a 300 mq ,
 - medie strutture di vendita, quando hanno una superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq,
 - grandi strutture di vendita quando hanno una struttura di vendita superiore a 1501 mq.
3. Sono attività commerciali atipiche quelle particolari attività commerciali al dettaglio che commercializzano prodotti di grosse dimensioni o prodotti per i quali la vendita al dettaglio viene in genere effettuata congiuntamente alla vendita all'ingrosso . Rientrano fra le attività commerciali atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art.21 bis della LR 28/2005 e gli esercizi che svolgono in modo congiunto la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti elencati al comma 6 dell'art.21 della stessa legge.
4. Sono attività di somministrazione di alimenti e bevande quelle particolari attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili).
5. Sono attività di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R.28/2005, che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.
6. 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 di interesse pubblico 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.

Art. 53 - Destinazione d'uso direzionale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "direzionale" 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 o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, ecc.). Ai fini della presente disciplina le attività direzionali si distinguono in :
 - f.1 direzionale privato
 - f.2 direzionale di interesse pubblico.
2. Nel direzionale privato rientrano gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari e le strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere.

3. Nel direzionale di interesse pubblico sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico.
4. Le unità adibite alle attività di cui ai commi precedenti, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare

Art. 54 - Destinazione d'uso turistico ricettiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "turistico-ricettiva" le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 42/2000 , ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive si distinguono in:
 - e.1 le strutture ricettive alberghiere
 - e.2 i campeggi ed i villaggi turistici
 - e.3 le strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva
 - e.4 i residence
2. Fra le strutture ricettive alberghiere rientrano gli alberghi (come oggi definiti all'art.26 della legge), le residenze turistico - alberghiere (come oggi definite all'art. 27 della legge), le dipendenze (come oggi definite all'art. 28 della legge).
3. Fra i campeggi ed i villaggi turistici rientrano i campeggi (come oggi definiti all'art. 29 della legge), i villaggi turistici (come oggi definiti all'art. 30 della legge), le aree di sosta (come oggi definite all'art. 31 della legge), i parchi di vacanza (come oggi definiti all'art. 32 della legge).
4. Sono strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva le case per ferie e rifugi escursionistici (come oggi definiti all'art. 47 della legge), gli ostelli per la gioventù (come oggi definiti all'art. 48 della legge), i rifugi alpini (come oggi definiti all'art. 49 della legge), i bivacchi fissi (come oggi definiti all'art. 50 della legge).
5. Sono residence le strutture ricettive come oggi definite all'art.62 della legge.
6. Non rientrano nella destinazione d'uso "turistico-ricettiva", ma costituiscono una specifica funzione della destinazione residenziale, le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000, e cioè gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le residenze d'epoca.

Art. 55 - Destinazione d'uso servizi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "servizi" 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.
2. La destinazione d'uso "servizi" 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 di seguito:

Servizi pubblici

- f.1 Servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: asili nido, scuole materne, elementari e medie
 - 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: parchi, giardini,aree attrezzate di quartiere, percorsi e sistemazioni a verde di interesse pubblico, palazzi dello sport ed impianti sportivi pubblici coperti e scoperti;
 - f.12 Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti.
 - f.13 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.14 Servizi ed Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- Servizi privati**
- f.15 Servizi medico assistenziali: ambulatori medici e veterinari, farmacie, strutture per la riabilitazione;
 - f.16 Servizi per il benessere fisico: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,
 - f.17 Servizi per il turismo e per lo svago: parchi tematici, parchi avventura, parchi divertimenti di estese dimensioni.
 - f.18 Servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo: sale da ballo, discoteche, nigh club, sale da gioco e locali simili;
 - f.19 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. 20 Servizi per la viabilità: parcheggi privati, aree di sosta per camper e per automobilisti, stazioni di servizio distribuzione e deposito carburanti
 - f.21 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.

3. La divisione fra servizi pubblici e privati non esclude la possibilità che servizi definiti pubblici siano esercitati con le modalità tipiche dei servizi privati e viceversa. E' altresì possibile che determinati servizi, per la loro natura e per le modalità di esercizio, siano riconducibili a più di una funzione fra quelle sopraelencate. Ove si rendesse necessario, con le modalità indicate al comma 7 dell'art.49 , saranno di volta in volta precisate le caratteristiche e la natura di tali servizi e la loro appartenenza alle funzioni sopraelencate.
4. In tutto il territorio comunale, le attività di intrattenimento e di spettacolo di cui al punto f.18 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.
5. I servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo f.1 comprendono i nidi di infanzia, i servizi integrativi ed i nidi aziendali di cui all'art.4 della L.R. 32/2002 e s.m.i.

Art. 56 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" 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 attività commerciali all'ingrosso e depositi e magazzini
 - g.2 depositi all'aperto
2. Sono attività commerciali all'ingrosso quelle 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. Tali attività sono svolte sia in strutture coperte che scoperte, in aree in cui sono comunque consentite stabili trasformazioni del suolo.
3. Sono attività di magazzino o deposito quelle 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.
4. Sono depositi all'aperto le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

Art. 57 - Destinazione d'uso agricola

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "agricola" 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. Ai fini della presente disciplina l'attività agricola si distingue in:
 - h.1 agricola produttiva
 - h.2 attività connesse alla produzione agricola
2. Le attività produttive agricole sono tutte le attività finalizzate alla conduzione dei fondi, alla coltivazione ed alla trasformazione produttiva del suolo agricolo,

all'allevamento secondo le indicazioni e le definizioni contenute nella normativa di settore.

3. Nelle attività connesse alla produzione agricola sono comprese tutte quelle attività che, seppur non direttamente riconducibili alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sono strettamente legate alla produzione agricola e alla conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura.

Art. 58 - 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.48, comma 1 e delle funzioni di cui all'art.48, comma 2 con le seguenti eccezioni relative a categorie di destinazioni d'uso ed a funzioni compatibili e fatto salvo quanto indicato all'art.51 comma 5:
 - le attività artigianali di servizio b.2 sono compatibili con le attività commerciali;
 - le farmacie di cui alla funzione f.15 sono compatibili con le attività commerciali;
 - i poliambulatori, ambulatori medici e veterinari di cui alla funzione f.15 sono compatibili con le attività direzionali;
 - i servizi per la produzione di cui alla funzione f.19 sono compatibili con le attività produttive;
 - le residenze protette, le residenze per anziani, le residenze per l'emergenza abitativa di cui alla funzione f.6 sono compatibili con la residenza ;
 - i servizi per la pubblica amministrazione f.9 sono compatibili con le attività direzionali di interesse pubblico d.2 e con il residenziale;
 - la vendita stampa c.6 è compatibile con il commerciale al dettaglio c.1, c.2 e c.3 , con il commerciale atipico c.4, con la somministrazione di alimenti e bevande c.5 e limitatamente ai punti di vendita esclusivi (edicole) con ogni altra destinazione.
- 1.2. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito quando sia altresì consentito dal Regolamento Urbanistico l'intervento edilizio stesso.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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 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. 99 e 101 del Regolamento Urbanistico.

3. Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA

- 3.1. Fino all'approvazione della disciplina di cui all'art.48 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 .

- 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 dei carichi urbanistici.

- 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
- verso la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e deposito da commerciale

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.19 e 20 delle presenti norme.

Art. 59 - Disposizioni transitorie in materia di attività commerciali

1. Fino all'approvazione della disciplina di cui all'art.47, considerate le problematiche relative all'accessibilità, al traffico ed alle dotazioni di aree di sosta, valgono le seguenti disposizioni in materia di attività commerciali al dettaglio:

- in tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari;
- nelle frazioni di Albinatico, Crociale, Anchione, Vione non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita alimentari di qualsiasi superficie di vendita e per medie strutture di vendita non alimentari aventi superficie di vendita superiore a mq 500.

- nel capoluogo sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, aventi superfici di vendita superiori a mq 500, solo se le stesse hanno accesso stradale da un assi viari classificati C ai sensi del Codice della Strada, come indicato nell'art.117.
- a Casabianca sono ammesse nuove destinazioni commerciali per medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, aventi superficie di vendita superiori a mq 500, solo se le stesse hanno accesso, sia pure indiretto, dalla SP 26 Camporcioni o se ricadono all'interno dell'area di trasformazione assoggettata a piano attuativo PA7.

TITOLO III - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO 1 - Classificazione e disciplina del patrimonio edilizio esistente

Art. 60 - 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: Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale
 - Classe 2: Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 3: Edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 4: Edifici e/o complessi edilizi di valore ambientale e testimoniale.

Art. 61 - Edifici di Classe 1

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. 62 - Edifici di Classe 2

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. 65. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della

costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi degli elementi di valore di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia R2.

3. Sugli edifici di classe 2 ricadenti nelle aree prossime al Padule di Fucecchio (zone EA1 ed EA2) 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.

Art. 63 - Edifici di Classe 3

1. Sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora elementi significativi (facciate, coperture, apparati decorativi e simili) che evidenziano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione.
2. Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici. In ogni caso tutti gli elementi meritevoli di tutela debbono essere accuratamente evidenziati e documentati nella relazione storico-critica di cui all'art.65.
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 o di tessuto 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. 65, 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.
7. Sugli edifici di classe 3 aventi l'ubicazione e lo stato di conservazione degli edifici di classe 2 del precedente art.62 comma 3 si applicano le modalità di intervento ivi ammesse alle stesse condizioni relativamente agli elementi significativi evidenziati nella relazione storico-critica.

Art. 64 - Edifici di Classe 4

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico e tipologico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore.
2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 65. La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo nei casi di comprovata impossibilità di 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 risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art. 64, 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. 65 - 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 classificati 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 4 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 RU, come indicato all'art. 5, sono assoggettati ad atto di assenso tutti gli interventi sugli edifici classificati 1 e 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 dal responsabile del procedimento sulla base del parere espresso dalla Commissione comunale per il Paesaggio .
- 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. 66 - 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 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. 67 - Edifici da demolire o rilocalizzare. Volumi e costruzioni precarie esistenti

1. Gli immobili non classificati, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale o di elettrodotto potranno essere demoliti e ricostruiti nella stessa quantità sul limite esterno della relativa fascia di rispetto secondo le indicazioni tipologico-urbanistiche dell'ambito di riferimento.
2. Al fine di sanare situazioni di degrado edilizio e di disordine insediativo, provocate dall'esistenza di costruzioni precarie e di volumi secondari ed accessori 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 - Gli insediamenti urbani esistenti

Art. 68 - Disposizioni generali: centri abitati, sistema insediativo urbano, classificazione delle aree ai sensi del DM 1444/1968

1. Il Regolamento Urbanistico individua nelle 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 gli insediamenti urbani esistenti all'interno dei quali sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, relativamente alle parti urbane del territorio comunale.

2. Sulla stesse tavole è riportato il perimetro del sistema insediativo urbano che include, oltre ai centri abitati come definiti al comma 1, le aree di espansione degli stessi come previste dal presente Regolamento Urbanistico.
3. La zonizzazione del sistema insediativo urbano è rappresentata sulle tavole 2.n di progetto in scala 1:2000. Essa è articolata nel modo seguente con le relative assimilazioni alle zone del DM 1444/1968:
 - Centri antichi ed insediamenti storici minori assimilati alle zone A
 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B
 - Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C
 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D
 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F
 - Aree aperte ed a verde privato interne agli ambiti urbani.

Aree di interesse storico

Art. 69 - Centri antichi ed insediamenti storici minori (zone A)

1. Sono i tessuti di antico impianto nonché i nuclei minori, gli edifici o complessi edilizi di interesse storico posti all'interno degli insediamenti urbani, di cui rappresentano la memoria ed un essenziale elemento di identità.
2. Le zone A si distinguono in :
 - zona A1 che identifica il centro antico del capoluogo,
 - zone A2 che identificano gli insediamenti minori, gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico posti in ambito urbano.

Art. 70 - Centro antico del capoluogo (zona A1)

1. Destinazioni d'uso

1.1 Nella zona A1 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;
- servizi pubblici
- servizi privati ad eccezione delle funzioni f.17, f.18, f.20, f.21.

2. Immobili a specifica destinazione d'uso

2.1 Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico o collettivo in atto o di progetto.

2.2 Qualora la destinazione d'uso di attrezzatura pubblica o collettiva 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.

3. Interventi ammessi sulle aree incluse nella zona A1

- 3.1 Le aree incluse all'interno della zona A1 sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici; su di esse sono ammessi esclusivamente gli interventi pertinenziali e le addizioni funzionali consentite sugli immobili esistenti al successivo comma 4. Le aree libere di pertinenza di complessi edilizi dovranno conservare i caratteri di orti, giardini e spazi all'aperto in generale ed i relativi interventi di sistemazione dovranno risultare coerenti con i caratteri di tali spazi e del contesto edilizio. La destinazione d'uso di tale aree può essere pubblica o privata; la eventuale destinazione pubblica è stabilita da apposita campitura o simbolo grafico che rimanda alla legenda allegata alle tavole di Piano. Gli articoli della presente normativa relativi alle aree destinate a spazi pubblici o sottoposti a particolari vincoli stabiliscono gli interventi ammessi su di esse.
- 3.2 Ove non diversamente specificato dette aree hanno destinazione privata. Le destinazioni pubbliche sono individuate con apposita campitura e su di esse valgono le specifiche disposizioni contenute negli articoli relativi alle attrezzature di interesse generale in relazione alla specifica destinazione attribuita.

4. Interventi ammessi sugli edifici inclusi nella zona A1

- 4.1 Tutti gli interventi debbono mirare alla conservazione e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del centro antico del capoluogo.
- 4.2 Sugli edifici classificati di cui all'art.60 sono consentiti gli interventi ammessi dalla specifica disciplina di cui agli artt.61-64 delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.
- 4.3 Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici non classificati sono ammessi gli interventi di ristrutturazione fino al grado R3. Gli interventi pertinenziali e le addizioni funzionali dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici classificati.
- 4.4 Gli edifici costituenti aggregazione lineare lungo strade pubbliche privi di valore potranno essere oggetto d'intervento di demolizione e ricostruzione unicamente dopo l'approvazione di un Piano di recupero da redigersi secondo le modalità della L.457/78.
- 4.5 Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile abitabile (Su) netta inferiore a mq. 60.

Art. 71 - Insediamenti storici minori (zone A2)

1. Destinazioni d'uso

- 1.1 Nelle zone A2 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;
- servizi pubblici;
- servizi privati ad eccezione delle funzioni f.17, f.18, f.20, f.21.

2. Interventi ammessi

- 2.1. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del nucleo o del complesso edilizio storico.
- 2.2 Sugli edifici classificati di cui all'art. 60 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 61 - 64.
- 2.3 Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di grado R3. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del nucleo o complesso edilizio nel quale si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del nucleo o del complesso edilizio storico.
- 2.4 Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari privi di valore ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 20% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.
- 2.5 Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1954 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d" punto 3) e lettera e) della L.R. 1/2005. Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per le zone A all'art.36, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per le altre zone urbanistiche.

- 2.6 Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.
- 2.7 Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi.

Aree a prevalente destinazione residenziale

Art. 72 - Aree edificate a prevalente funzione residenziale (zone B)

1 Caratteri generali e suddivisione

- 1.1. Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.
- 1.2. Le zone B sono così articolate in relazione alle caratteristiche dei tessuti:
- zone B1 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia mono-bifamigliare isolata
 - zone B2 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia mono-bifamigliare densa
 - zone B3 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia plurifamigliare fino a due piani - - -
 - zone B4 : Tessuti edilizi a prevalente tipologia plurifamigliare oltre due piani
 - zone B5 : Tessuti edilizi ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato

2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le disposizioni per le zone B5 di cui all'art.74, 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 medie e grandi strutture di vendita
 - direzionale
 - turistico- ricettiva ad esclusione di campeggi e di villaggi turistici
 - servizi pubblici;
 - servizi privati ad eccezione delle funzioni f.17, f.18, , f.21.

3. Interventi ammessi

- 3.1 Sugli edifici classificati di cui all'art.60 gli interventi edilizi ammissibili sono definiti nella specifica disciplina di cui agli artt. 61 - 64: per gli edifici non classificati di pertinenza di edifici classificati sono ammessi gli interventi indicati per gli edifici non classificati ricadenti nelle zone A2.
- 3.2 Sugli edifici non classificati gli interventi ammissibili sono definiti ai successivi artt. 73 e 74 , rispettivamente per le zone B1,B2, B3, B4 e per le zone B5.

Art. 73 - Interventi ammessi nelle zone B1, B2, B3, B4.

1. Nelle zone B1, B2, B3, B4 sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio

- esistente fino alla sostituzione edilizia.
2. Sono altresì ammessi interventi di integrazione ed ampliamento degli edifici esistenti a condizione che gli stessi si configurino come organica estensione del corpo di fabbrica principale e che non superino, in termini di SUL, la superficie dell'edificio esistente: essi sono descritti al successivo comma 6 "A. Interventi non parametrati".
 3. Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione, a saturazione dei lotti ineditati, alla condizioni e sulla base dei parametri indicati al comma 7 "B. Interventi parametrati".
 4. Gli interventi ammessi sotto le lettere A e B non sono in alcun modo cumulabili.
 5. Nelle zone B1, B2, B3, B4 sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica previa redazione di apposito Piano di recupero. E' in ogni caso fatta salva la specifica disciplina degli edifici ricadenti nella classificazione di cui all'art.60.
 6. **A. Interventi non parametrati**
 - 6.1. Sono ammessi i seguenti interventi di integrazione planivolumetrica "una tantum" indipendente dai parametri urbanistici:
 - a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie 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 media 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 e che non hanno usufruito di tale possibilità sulla base dei previgenti RU o PRG, nella misura complessiva di mq 30 di Sul per ciascuna unità abitativa, anche con più interventi distanziati nel tempo, al fine di conseguire un miglioramento igienico funzionale delle abitazioni.

6.2 Modalità di attuazione degli interventi

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse alle lettere a), b), c), d) dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area di pertinenza nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (Sul, Sc, altezza), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

Il limite dimensionale di 30 mq di ampliamento per unità abitativa 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.

7. **B. Interventi parametrati**

7.1 Sono ammessi interventi di nuova edificazione di autonomi corpi di fabbrica sui lotti inedificati ricadenti nelle zone B1, B2, B3, B4 nel caso ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- il lotto urbanistico di riferimento, come definito all'art. 38, abbia una superficie minima di mq 500 alla data di adozione delle presenti norme. In caso di frazionamento la superficie del lotto e la conseguente capacità edificatoria saranno determinate facendo riferimento alla consistenza del lotto come risultante alla data di adozione delle presenti norme;
- il lotto urbanistico di riferimento sia aderente alla pubblica via ed abbia accesso diretto dalla stessa;
- il nuovo fabbricato prospetti direttamente sulla pubblica via, restando quindi esclusa la possibilità di edificarlo sul retro di fabbricati esistenti o nelle corti e negli spazi interni di edifici esistenti.

7.2 Per la realizzazione del nuovo fabbricato si applicano i seguenti parametri edilizi, fermo restando che la Sul massima realizzabile per ciascun lotto è di mq 180:

ZONA	UF (Sul/Sf)	RC max	H max
B1	0,30 mq/mq	30%	7,50
B2	0,30 mq/mq	40%	7,50
B3	0,30 mq/mq	40%	7,50
B4	0,30 mq/mq	40%	10,00

7.3 Nel caso in cui il lotto risulti parzialmente edificato, l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla preventiva demolizione dei volumi esistenti.

7.4 Le zone B1, B2, B3, B4 contrassegnate con la sigla (*) sono riferite alle zone di saturazione; in tali zone Rc max può arrivare al 60%, H max minore od eguale a quella massima degli edifici più alti, costituenti la tipologia essenziale dell'ambito.

7.5 Ai fini dell'applicazione dei parametri sopraindicati, non potranno essere considerate le superfici di pertinenza di costruzioni già esistenti ed autorizzate, necessarie per il soddisfacimento degli indici di zona delle volumetrie esistenti, per altre nuove costruzioni; l'eventuale superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni.

Art. 74 - Interventi ammessi nelle zone B5

1. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle zone B5 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.
2. Per gli interventi che interessino interi edifici esistenti ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento. Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza, gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici.
3. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo.
4. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 2 e 3.
5. 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.

Art. 75 - Aree per interventi di completamento edilizio 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 ed 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 RU con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta, 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 previa redazione di Progetto unitario secondo le procedure stabilite all'art.13. In sede di Progetto unitario è ammesso introdurre lievi 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 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 ammesse le destinazioni d'uso delle zone B.
 6. Nelle aree IDC.Rn sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi indicati per ciascuna area nell'Appendice1 delle presenti norme ed a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere viarie e le attrezzature indicate nelle tavole del RU o cedute le relative aree nei casi espressamente indicati nell'Appendice1.

Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

Art. 76 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (Zone D)

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva.
2. Tali aree, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso prevalente dei tessuti insediativi, si articolano nelle seguenti zone:
 - a) Zone D1 : Tessuti produttivi esistenti
 - b) Zone D2 : Tessuti terziari esistenti
 - c) Zone D3 : Tessuti produttivi ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato
 - d) Zone D4 : Tessuti terziari ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato

Art. 77 - Tessuti produttivi esistenti (Zone D1)

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano destinate agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali risultanti da processi di edificazione non ordinati da piani attuativi. 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. Destinazioni d'uso

2.1 Nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttivo
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale al dettaglio limitatamente alla vendita diretta di prodotti di propria produzione; commerciale atipico
- direzionale
- servizi pubblici limitatamente alle seguenti funzioni : nidi aziendali, f.7, f.9, f.11, f.12, f.13, f.14;
- servizi privati limitatamente alle seguenti funzioni: f16, f.18, f.19, f.20, f.21.
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.

3. Interventi edilizi ammessi

3.1 Nelle zone D1 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.60.
- 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	8,00

4. Superfici residenziali e commerciali ammesse

4.1 Sono ammesse destinazioni ad uso residenziale esclusivamente per l'abitazione del titolare, del gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di Sul per ogni azienda.

4.2 Sono ammesse destinazioni commerciali al dettaglio, per la vendita di prodotti di propria produzione aventi una Sul non superiore al 25% della Sul destinata alla produzione.

5. Insediamenti speciali e/o assoggettati a specifica normativa (sottozone D1n).

5.1 Nelle tavole del Regolamento Urbanistico nell'ambito delle zone D1 sono individuati con apposita simbologia i seguenti complessi produttivi esistenti e le aree ad essi pertinenti sottoposti a specifica normativa:

D1.1 - Area per rottamazione su via Buggianese

Vale quanto prescritto dalla Provincia di Pistoia - Tutela ambiente - con ordinanza 3323/99 e nei successivi atti autorizzativi.

D1.2 - Area per rottamazione tra via Colligiana e via Camporcioni

Vale quanto prescritto dalla Provincia di Pistoia - Tutela ambiente - con ordinanza 1887/98 e nei successivi atti autorizzativi .

Art. 78 - Tessuti terziari esistenti (Zone D2)

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad insediamenti prevalentemente con attività terziarie commerciali e direzionali 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 ed alle strutture per la logistica
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per grandi strutture di vendita
- commerciale all'ingrosso e depositi
- direzionale
- servizi pubblici limitatamente alle seguenti funzioni: nidi aziendali, f.7, f.9, f.11, f.12, f.13, f.14;
- servizi privati limitatamente alle seguenti funzioni: f.16, f.18, f.19, f.20, f.21.
- residenze per i titolari, i gestori o i custodi dell'attività .

3. Interventi ammessi

3.1 Nelle zone D2 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 di cui all'art 60.
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,55
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	8,00

4. Superfici residenziali ammesse

4.1 Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare, gestore o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.140 di Sul per ogni azienda.

Art. 79 - Tessuti produttivi ordinati da Piani attuativi (Zone D3)

1. Nei Tessuti produttivi ordinati D3 il Regolamento Urbanistico si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.
2. Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza degli atti di cui al comma precedente, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo.
3. 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.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte all'art.77 per le zone D1.

Art. 80 - Tessuti terziari ordinati da Piani attuativi (Zone D4)

1. Nei Tessuti terziari ordinati D4 il Regolamento Urbanistico si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.
2. Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza degli atti di cui al comma precedente, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo.
3. 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.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte all'art.78 per le zone D2.

Art. 81 - Aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva (IDC.Pn)

1. Le aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva IDC.Pn sono costituite da aree libere poste all'interno dei centri abitati sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento degli insediamenti produttivi 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 RU e nell'Appendice 1 delle presenti norme.
2. Ciascuna di dette aree è rappresentata nelle tavole del RU con un perimetro che include l'area edificabile propriamente detta, 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 produttiva ciascuna area è contraddistinta dalla sigla IDC.P e da una numerazione progressiva.
3. Nelle aree IDC.Pn il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa redazione di progetto unitario secondo le procedure stabilite all'art.13. In sede di Progetto unitario è ammesso introdurre lievi 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.
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 e dell'urbanizzazione complessiva.

5. Nelle aree IDC.Pn sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone D1.
6. Nelle aree IDC.Pn sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi indicati per le zone D1 ed a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere viarie e le attrezzature indicate nelle tavole del RU o cedute le relative aree nei casi espressamente indicati nell'Appendice1.

Piani attuativi approvati

Art. 82 - Piani attuativi approvati

1. Sulle tavole del RU con apposita perimetrazione sono individuate le aree incluse in piani attuativi approvati e tuttora efficaci, ma non ancora attuati od attuati solo parzialmente. Ciascun piano attuativo è identificato dalla sigla dello strumento urbanistico (PEEP, PIP, PP se di iniziativa pubblica, LC se di iniziativa privata, PdR od altre sigle per piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata) e dagli estremi della deliberazione C.C. di approvazione.
2. La realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti sono valutati in riferimento alla normativa ed alle prescrizioni del piano attuativo approvato.
3. 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 il 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.
4. 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.
5. Per i piani attuativi approvati valgono le specifiche disposizioni di cui all'art.126, comma 10.

Aree di riqualificazione insediativa

Art. 83 - Aree di riqualificazione insediativa (Zone R)

1. Le aree di riqualificazione insediativa R individuano alcune porzioni del territorio urbano dove lo sviluppo edilizio non risulta coerente con il contesto ed ha generato condizioni di disordine nella struttura urbana: tali richiedono pertanto specifici interventi di riqualificazione insediativa e di recupero funzionale.
2. Le zone AR sono individuate sulle tavole del RU con apposita campitura e sigla. Esse sono così distinte in relazione alla prevalente destinazione d'uso finale:
 - Zone RB: Aree di riqualificazione insediativa a prevalente destinazione residenziale
 - Zone RD1: Aree di riqualificazione insediativa a prevalente destinazione d'uso produttiva

- Zone RD2: Aree di riqualificazione insediativa a prevalente destinazione d'uso terziaria.
- 3. Le aree RB sono assimilate alle zone B di cui all'art.2 del D.M. 1444/1968; le aree RD1 e RD2 sono assimilate alle zone D di cui all'art.2 del D.M. 1444/1968.
- 4. In queste aree il Regolamento Urbanistico si attua mediante piano attuativo (piano di recupero) o mediante intervento diretto previa redazione di progetto unitario come specificato nei successivi artt.84 e 85.
- 5. Prima dell'approvazione dei piani attuativi o dei progetti unitari sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia di grado R1.

Art. 84 - Aree di riqualificazione insediativa (RB)

1. Destinazioni d'uso

- 1.1 Le aree di riqualificazione insediativa RB sono a prevalente destinazione residenziale; in dette aree sono ammesse le destinazioni d'uso consentite nelle zone B con l'obbligo di destinare almeno il 60% della Sul a residenza.

2. Interventi ammessi

- 2.1 Fatte salve le disposizioni relative agli edifici classificati di cui all'art. 60, 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 della Sul esistente ed alle seguenti condizioni:

- che in ogni caso non sia superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 1mq/1mq$,
- 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.

3. Modalità di attuazione degli interventi

- 3.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un piano di recupero nei seguenti casi:

- che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
- che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una quota superiore al 40% della Sul esistente.

- 3.2 Negli altri casi è ammesso l'intervento diretto previa redazione di progetto unitario secondo le procedure e con le modalità stabilite all'art.13 . E' comunque sempre ammessa la redazione di un piano di recupero.

- 3.3 Nel caso di interventi subordinati all'approvazione di Piano di recupero come specificato al precedente comma 3.1 è obbligatoria la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici corrispondente ai parametri fissati all'art.18.

Art. 85 - Aree di riqualificazione insediativa (RD1) e (RD2)

1. Destinazioni d'uso

- 1.1 Le aree di riqualificazione insediativa RD1 e RD2 sono aree rispettivamente a prevalente destinazione produttiva e terziaria. Nelle aree RD1 sono ammesse le destinazioni d'uso consentite nelle zone D1 con l'obbligo di destinare almeno il 60% della Sul ad attività produttive. Nelle aree RD2 sono ammesse le destinazioni d'uso consentite nelle zone D2 con l'obbligo di destinare almeno il 60% della Sul ad attività terziarie, commerciali e/o direzionali. Nelle zone RD1 ed RD2 è ammessa la destinazione residenziale fino al 40% della Sul esistente.

1.2 Qualora in dette aree siano presenti attività produttive che risultino incompatibili con il contesto insediativo in ragione delle lavorazioni svolte e/o del traffico indotto, gli interventi di riqualificazione insediativa previsti dalle presenti norme sono ammessi a condizione che dette attività siano trasferite.

2. Interventi ammessi

2.1 Fatte salve le disposizioni relative ai fabbricati classificati ai sensi dell'art 60, 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 della Sul esistente ed alle seguenti condizioni:

- che in ogni caso non sia superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 1mq/1mq$,
- che il rapporto di copertura R_c non risulti superiore al 50%,
- che l'altezza degli edifici non superi mt 8 e, se superiore, quella degli edifici esistenti sull'area.

3. Modalità di attuazione degli interventi

3.1 La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero nei seguenti casi:

- che si rendano necessarie opere di urbanizzazione dell'area,
- che i mutamenti di destinazione d'uso interessino una quota superiore al 40% della Sul esistente.

3.2 Negli altri casi è ammesso l'intervento diretto previa redazione di progetto unitario secondo le procedure e con le modalità stabilite all'art. 13 . E' comunque sempre ammessa la redazione di un piano di recupero.

3.3 Nel caso di interventi subordinati all'approvazione di Piano di recupero come specificato al precedente comma 3.1 è obbligatoria la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici corrispondente ai parametri fissati all'art.18.

Aree per attrezzature di interesse generale

Art. 86 - Aree per attrezzature ed impianti 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 zone "F" sono individuate nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia o perimetrazione e si distinguono come segue:
 - Attrezzature e servizi di interesse urbano,
 - Attrezzature e servizi di interesse territoriale.
3. Le Attrezzature e servizi di interesse urbano sono costituite da:
 - aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo;

- aree per attrezzature di interesse collettivo;
 - aree a verde pubblico e per impianti sportivi;
 - aree per parcheggi pubblici.
4. Le Attrezzature e servizi di interesse territoriale sono costituite da:
- aree per strutture turistiche, ricreative e sportive di interesse territoriale ;
 - aree per parchi territoriali.

Le attrezzature di cui al presente comma sono disciplinate nel Titolo IV.

5. Ciascuna di dette aree è riportata con apposita grafia sulle tavole del Regolamento Urbanistico, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto, e, se del caso, indicando con apposita simbologia la singola funzione di interesse generale prevista per l'area o l'edificio. In dette aree sono ammesse le funzioni di cui all'art 55, quando hanno un interesse pubblico come specificato negli articoli seguenti. La modifica del simbolo, e pertanto il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra, non comporta variante al Regolamento Urbanistico ma deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
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. 60.
8. I progetti unitari 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. 87 - Aree per l'istruzione (Ie, Ip)

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.
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. 60. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto: di norma su dette aree non dovrà essere superato l'indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,50$ mq/1 mq.

3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo 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. 88 - Aree per attrezzature di interesse collettivo (AICe, AICp)

1. Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 2.4.1968 n.1444 art. 3, destinate a servizi di interesse collettivo 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.60. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto. Di norma su dette aree non dovranno essere superati i seguenti indici di utilizzazione fondiaria:
 - per i cimiteri : $I_f = 1,00 \text{ mq} / 1,00 \text{ mq}$,
 - per le aree festa: $I_f = 0,30 \text{ mq} / 1,00 \text{ mq}$,
 - per le altre attrezzature: $I_f = 0,60 \text{ mq} / 1,00 \text{ mq}$.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature 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.
4. Sulle tavole del Regolamento Urbanistico , per il cimitero esistente del capoluogo è riportata la fascia di rispetto cimiteriale di 50 mt, come definita con la deliberazione C.C. n.32 del21.04.2006 e come indicato nel Regolamento Urbanistico approvato con atto C.S. n.54 del 22.03.2008. All'interno di detta fascia sono vietati gli interventi di nuova costruzione. Ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, come modificato dall'art.28 della L.166/2002, sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Le eventuali addizioni funzionali o pertinenze, ove ammesse dalla disciplina di zona, non possono eccedere il 10% della superficie utile lorda esistente. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, oltre ai servizi cimiteriali, sono ammessi piccoli manufatti a carattere precario per le attività strettamente correlate con la funzione cimiteriale (quali la rivendita di fiori). In tali casi l'eventuale manufatto può essere ammesso solo a titolo precario, nella misura strettamente necessaria all'attività correlata e non da origine ad alcun diritto edificatorio comunque riutilizzabile.

Art. 89 - Aree a verde pubblico e per impianti sportivi (Ve, Vp)

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, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche sportive.

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 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. 60.

Art. 90 - Aree per parcheggi pubblici (Pe, Pp)

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: aree di sosta per i camper, 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. Di norma le aree a parcheggio devono rispondere ai seguenti requisiti dimensionali:
 - spazio per la sosta di una auto: larghezza ml. 2,50 - lunghezza ml. 5,00

- larghezza corsia di alimentazione per parcheggi a pettine a 90°: ml. 6,00
 - larghezza corsia a senso unico per alimentazione di parcheggi a pettine a 45°: ml. 5,00
 - larghezza corsia a senso unico per alimentazione per parcheggi a pettine a 30° od inferiore: ml. 4,50
5. Diversi requisiti dimensionali saranno ammissibili previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che li motivano.
 6. 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%.
 7. Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq. 2500.
 8. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta.
 9. 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.18 per i parcheggi di urbanizzazione primaria.
 10. 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. 18.

Aree inedificate in ambito urbano

Art. 91 - 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.68 che hanno perso l'originaria funzione agricola e che costituiscono elemento connettivo dei tessuti edilizi esistenti e delle aree di trasformazione 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 all'art 60,

- per i fondi effettivamente coltivati , aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.000 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.
- 4. Dette aree, se destinate all'uso agricolo, concorrono a determinare le superfici aziendali come definite all'art.96.

Art. 92 - Aree a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano come definito nell'art. 68, 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 RU.
2. Le aree a verde privato sono inedificabili; esse tuttavia 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 di cui all'art.45.
- 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.

3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti nelle aree a verde privato sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 - Disciplina delle zone agricole

Disposizioni generali

Art. 93 - Zone e sottozone agricole

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 agricole della bonifica storica
 - EA2 . Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio
 - EA3 . Aree di Riserva naturale
 - 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. 94 - Definizione delle attività agricole e delle attività connesse e compatibili

1. Nelle zone E ed EA sono esercitate le attività agricole, le attività connesse all'agricoltura e le attività integrate e compatibili come definite ai seguenti commi e nei limiti e con le modalità fissate nei successivi articoli del presente Capo.
2. Sono considerate attività agricole:
 - a) quelle previste dall'art 2135 del C.C
 - b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative
3. Sono considerate attività connesse a quelle agricole :
 - a) l'agriturismo
 - b) le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
 - attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione
 - attività faunistico-venatorie
 - attività comunque definite tali da disposizioni normative.
4. Sono considerate attività compatibili legate alla fruizione agro-ambientale non solo quelle attività connesse alle risorse locali di base (materie prime agricole per l'artigianato alimentare, il vino per il turismo enogastronomico, ecc.) ma anche alla domanda composta soprattutto da non residenti che apprezzano un tipo di consumo in cui assieme alla componente materiale compare una componente di "immagine": un consumo "localizzato" che permette di accrescere il valore dei beni e dei servizi che provengono dal territorio rurale. Pertanto sono da considerarsi tali le seguenti attività :

- Attività legate a professionalità specializzate quali strutture di intermediazione, di fornitura di servizi di animazione, di promozione e gestione di servizi avanzati (marketing ad esempio) legate alla promozione e sviluppo del territorio rurale;
- Attività artigianali connesse all'uso ed alla valorizzazione di risorse locali (piccolo artigianato del legno, della paglia, dei tessuti a mano, del ferro battuto, della ceramica, ecc.)
- Attività aziendali di divulgazione delle tipicità agroambientali, naturalistiche e culturali dell'ambiente rurale compresa la sistemazione di percorsi didattico-naturalistici connessi allo svolgimento delle attività;
- Attività e strutture per addestramento di animali il cui uso sia connesso alle tradizioni rurali, alla fruizione del patrimonio culturale locale ed agro-ambientale;
- Attività turistico ricettive con servizi ed attrezzature complementari: sale polivalenti, spazi e locali per attività ricreative, impianti sportivi non agonistici, parchi attrezzati, servizi termali e sanitario-terapeutici;
- Attività di servizio per programmi di studio e/o ricerca scientifica
- Attività culturali ed educative

Art. 95 - 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 conseguire, 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. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:
 - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art.98 , comma 3;
 - la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art.98 , comma 4;
 - la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art.98 , comma 5;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica su edifici a destinazione agricola;
 - interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mq. 30 di superficie utile lorda;
 - interventi sugli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori al 10% della superficie utile lorda esistente o, comunque, oltre mq. 75 di superficie utile lorda;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime prescritte;
 - interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta , estese impermeabilizzazioni del suolo.
3. 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.98 , comma 3;
- qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq. 200 di superficie utile lorda:
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione e dagli altri elaborati richiesti per gli ordinati 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 PS, 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. 97. Il programma aziendale deve in particolare dare conto della presenza di tessuti agrari storici di pregio e delle modalità con le quali si intende tutelarli e valorizzarli secondo le indicazioni della stessa Disciplina di piano del PS.

Art. 96 - 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. Dal computo delle superfici dei fondi sono in ogni caso escluse le aree improduttive quali argini, incolti, resedi di fabbricati e simili. Le superfici destinate a prato o prato-pascolo sono da computarsi solo nel caso in cui l'annesso sia utilizzato in via principale al ricovero del bestiame, ivi compreso quello equino.
4. 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 provvede conseguentemente all'aggiornamento dei dati catastali.
5. Al fine di privilegiare e sostenere le colture tipiche che costituiscono l'immagine ed il carattere di alcune zone del territorio rurale, le norme relative alle singole sottozone prescrivono quando i programmi aziendali, ai fini della verifica delle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione, debbano considerarsi solo alcuni tipi di colture.

Art. 97 - 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 ai commi 6 e 7 dell'art. 98.
 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.
 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. Nel Regolamento Edilizio, saranno meglio specificate le caratteristiche e le modalità di attuazione degli interventi di sistemazione ambientale : fino all'approvazione di dette disposizioni valgono le presenti Norme, integrate dalle prescrizioni e dagli indirizzi del Piano strutturale con particolare riferimento ai caratteri dei tessuti agrari storici e dei collegamenti paesistici.

Interventi urbanistici ed edilizi: norme comuni

Art. 98 - 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.7R/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 lorda 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 ml. 7,50;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono; a tal fine sono sottoposti alla preventiva 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 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;

- l'altezza massima non deve essere superiore a ml. 7,50 ;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono; a tal fine sono sottoposti alla preventiva 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;
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 dell'annesso, pur non richiedendo il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 2 del Regolamento, deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola ed adeguatamente motivata con riferimento alle specifiche necessità della medesima così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a ml. 7,50 ;
 - 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 sono sottoposti alla preventiva 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 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 massima di ml. 2,60;
 - 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 materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e costruzioni in legno; in ogni caso le costruzioni dovranno essere adeguatamente schermate mediante cortine arboree esistenti o con la creazione di quinte arboree con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
- 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: a non modificare la destinazione d'uso dell'annesso; a non alienarlo separatamente dal fondo a cui si riferisce; a mantenere il fondo in produzione e ad effettuarne la manutenzione ambientale; a rimuovere l'annesso o il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola amatoriale.

Manufatti precari e serre temporanee e con copertura stagionale

7. 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:
 - sono ammessi quando la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq. 3.000 e per periodi non superiori a due anni, eventualmente reiterabile una sola volta per ulteriori due anni;
 - la dimensione non può eccedere una superficie utile lorda di mq. 10 ed un'altezza massima di ml. 2,50;
 - 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 alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto secondo quanto disposto dall'art. 7 comma 4 lettera e) del Regolamento;
8. 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.
9. 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.
10. Non è consentita la realizzazione di annessi interrati.

Art. 99 - 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. 60 e per gli edifici esistenti al 1954 di cui all'art.6, 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" della costruzione 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 fino ad un massimo di mq 100 di sul per ogni fabbricato.
 - 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
4. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime prescritte, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici eccedenti quelli ammessi ai commi 2 e 3;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiari 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. 101. 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
 - direzionale, solo se associato alla residenza;
 - turistico-ricettivo
 - di servizio limitatamente alle funzioni f.1, f.2, f.4, f.5, f.6, f.9.
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. 70. E' fatta eccezione per gli edifici esistenti con superficie utile abitabile (Su) complessiva inferiore a mq. 200, nei quali è ammesso che una, ed una sola, unità immobiliare abbia una superficie utile abitabile (Su) inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq. 45.
7. La realizzazione di autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa nei limiti di cui all'art. 35, comma ultimo sul. Ove l'edificio già disponga di un'autorimessa di dimensioni inferiori, è ammesso il suo ampliamento sino al limite sopra indicato. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non per la parte eccedente la dotazione minima prescritta, ed in ogni caso solo per la superficie eccedente mq. 25.
8. Gli interventi di sostituzione edilizia su edifici con destinazione d'uso agricola ricadenti nella U.T.O.E. 2 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.
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.

Art. 100 - 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.60 e per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954 di cui all'art 66 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 sono:
- agricola
 - residenziale
 - artigianale complementare alla residenza
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
 - direzionale, solo se associato alla residenza;
 - turistico-ricettivo
 - di servizio limitatamente alle funzioni f.1, f.2, f.4, f.5 ,f.6, f.9.
3. Gli incrementi volumetrici, riconducibili alle addizioni funzionali della ristrutturazione edilizia (art.79 comma 2, lettera d.3 della LR 1/2005) sono ammessi solo nei seguenti casi:
- 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; l'ampliamento "una tantum" fino a mq 30 di Sul è assentito anche quando eccede il 20% della Sul dell'unità immobiliare esistente;
 - b) per gli edifici ad uso non residenziale nelle sola sottozona E1 e fino al limite di mq 200 di superficie utile lorda, sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% dell'area di pertinenza.
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) con un incremento fino al 20% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.
 - c) nei fabbricati di classe 4 ai sensi dell'art.60 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 plurifamigliari il progetto per la realizzazione di tali interventi pertinenziali deve essere unitario ed esteso all'intero edificio.
4. 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 possono prevedere l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente solo quando venga mantenuta la destinazione d'uso in atto; ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:
 - per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 0,80;

- per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,50;
- per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,30.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.

- b) 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. 250 di superficie utile lorda; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo previa approvazione di Piano Attuativo. (Piano di Recupero)
 - c) 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.
 - d) gli interventi di sostituzione edilizia di edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nella U.T.O.E. 2 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
5. 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. 70.
6. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone agricole non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 101 - 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. 58, 95, 97, 98 e 100 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 70 mq;
- 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).

Indicazioni per la realizzazione degli interventi edilizi

Art. 102 - Elementi di verifica tipo-morfologica per gli interventi 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 una serie di indicazioni utili alla definizione di una corretta metodologia operativa per la redazione dei progetti, per la loro verifica e per la loro approvazione o valutazione. Le indicazioni sono contenute nei tre paragrafi seguenti ed attengono ai caratteri identificativi degli insediamenti rurali quali i tipi edilizi, le forme di accrescimento, i modelli aggregativi, i materiali e tecniche costruttive, gli elementi morfologici.
3. Le indicazioni relative ai tipi edilizi ed ai modelli aggregativi orientano la tipologia, l'impianto e la localizzazione delle nuove costruzioni, nonché l'ampliamento e la trasformazione degli edifici esistenti. Le indicazioni relative ai materiali, alle tecniche costruttive, alle soluzioni tipo-morfologiche hanno carattere prescrittivo ove non diversamente disposto dalle relative norme.
4. Le indicazioni per la realizzazione degli interventi edilizi di cui al presente articolo ed all'art103 decadono con l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio redatto in adeguamento al presente RU: esso dovrà in modo organico disciplinare le modalità di attuazione degli interventi edilizi su tutto il territorio comunale.

5. Tipi edilizi

- a) Edificio di forma compatta, quadrangolare, a sviluppo diacronico, (2 piani fuori terra con rapporto tra fronte principale (10-11ml) e fronti laterali, pari a 1 o 1,15. Copertura a padiglione o a capanna in coppi e tegole di cotto alla toscana, con fronti minori timpanati, scala interna perpendicolare al fronte, prospettante l'ingresso principale. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud. Originariamente costituito da unica unità abitativa inglobante al suo interno parte degli annessi minori.
Ampliamenti in genere sul fronte laterale, (in una prima fase solo al p.t) con modulo pari a circa la metà del corpo principale e successivamente sul fronte principale, o tergale, per tutta la sua estensione, con modulo pari a metà del corpo principale. Mantenimento di un'unica unità abitativa, inglobante annessi minori e rustici.
- b) Edificio forma rettangolare allungata, a sviluppo diacronico, con fronte tergale pari a circa 6 m, fronte principale pari a 3 moduli di 5-5,5 ml, 2 piani fuori terra ed in alcuni casi, vano centrale costituente il 3° piano fuori terra (colombaia). Copertura a capanna in coppi o tegole in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati. Scale interne indifferentemente parallele o perpendicolari al fronte, situate nel corpo centrale. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud. Originariamente costituito da unica unità abitativa inglobante al suo interno parte degli annessi minori.
Ampliamenti (2p fuori terra) in genere con raddoppio del corpo esistente, sul fronte principale o tergale o con addizioni sui fronti laterali, generalmente in direzione opposta alla viabilità di riferimento. Raramente costituzione di 2 unità abitative.
- c) Edificio compatto di forma rettangolare, a sviluppo diacronico complesso, con fronti laterali pari a 12/13 ml, fronte principale articolato in 3 moduli per circa 15-16,5 ml, 2 piani fuori terra ed in alcuni casi, vano centrale costituente il 3° piano fuori terra (colombaia). Copertura a capanna o a padiglione in coppi o tegole in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati. Scala interna perpendicolare al fronte principale, situata nel corpo centrale adiacente il fronte posteriore. Orientamento asse principale E-O con ingresso centrale sul fronte Sud.
Ampliamenti (2p.fuori terra) in genere per addizioni laterali, in direzione opposta alla viabilità di riferimento; in alcuni casi accrescimenti sul fronte tergale, per

tutta l'estensione della facciata. Costituzione di 2 unità abitative, variamente articolate, inglobanti al loro interno annessi minori e rustici principali.

6. Modelli aggregativi

Di seguito si descrivono, i modelli aggregativi, le matrici tipologiche degli insediamenti rurali dell'area e le successive trasformazioni intervenute a partire dal secondo dopoguerra.

- a) Disposizione dei tipi B e C di cui al paragrafo precedente "a corte", con rustici principali (a sviluppo sincronico o diacronico unitario) localizzati lungo i lati della superficie mattonata, con asse principale N-S, e visuale completamente aperta a sud. Gli accrescimenti sono avvenuti lungo gli assi principali degli edifici, con lievi variazioni dei rapporti dimensionali.
- b) Configurazione del punto precedente, incompleta per l'assenza di 1 o ambedue i rustici principali, con accrescimenti degli edifici originari, lungo gli assi principali, con lievi alterazioni dei rapporti dimensionali.

7. Indicazioni per gli interventi edilizi relative a materiali, tecniche costruttive, soluzioni tipo-morfologiche

a) Intonaci - finiture:

Nei casi in cui la finitura ad intonaco risulti propria dell'edificio oggetto d'ampliamento, è fatto obbligo l'utilizzo di tale finitura.

In tali situazioni è indicato l'uso di intonaco di tipo civile mediante arricciatura e stabilitura con malta bastarda e velo finale a malta di calce, tirato seguendo l'andamento della muratura.

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).

b) Colori

Nei casi in cui nella fase di rilievo precedente l'ampliamento venga accertata:

- un'originaria tinteggiatura con tonalità specifiche (in genere indicanti l'appartenenza a complessi fondiari, proprietà di enti ecclesiastici ecc.) è indicato il ripristino e l'utilizzo di tali colorazioni;
- la presenza di cornici e mostre alle aperture, è indicato l'utilizzo di tali soluzioni decorative.

Si prescrive in altri casi l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello, con colori chiari, ad esclusione di tonalità di bianco e grigio.

c) Coperture

- Relativamente alle nuove abitazioni rurali è indicato l'utilizzo di tipologie a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde pari al 25%.
- Relativamente ai nuovi annessi agricoli è indicato l'utilizzo di tipologia a capanna preferibilmente con fronte timpanato rivolto a sud.
Inclinazione massima delle falde pari al 25%.

d) Manto di copertura

E' indicata la realizzazione in coppi e tegole in cotto alla toscana.

e) Struttura di gronda

Negli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente è indicata la realizzazione, nei modi e nelle caratteristiche della tipologia originaria:

- a correnti e tavole in legno, con mensola semplice o doppia sagomata nel tratto terminale, sporgenza max 60 cm.
- ad elementi in cotto in aggetto, semplici o con pezzi speciali, con sporgenza massima 45 cm.
- con intradosso raccordato con modanature al corpo principale.

f) Altezze

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali sarà pari a 6,50

L'altezza massima dei nuovi annessi sarà pari a 5,50 ml, salvo specifiche necessità di ordine produttivo.

Nei casi di ampliamento o di costruzione in aderenza, sia di annessi che di nuove abitazioni, è consentito il raggiungimento della stessa altezza di quest'ultimo.

g) Aperture

Nelle nuove costruzioni rurali, per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto h/l:

- 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore di norma a 130 cm
- 2,5 per le porte, con h massimo non superiore di norma a 210 cm

Negli ampliamenti dovranno di norma essere rispettate le dimensioni dei vani di porta e di finestra dell'edificio esistente.

h) Infissi / dispositivi di oscuramento

Negli interventi sul P.E.E., nonché in quelli di ampliamento o di nuova edificazione valgono le seguenti indicazioni:

- le porte esterne dovranno essere in rovere o castagno naturale, in legno verniciato, impostate sul filo interno della muratura
- le finestre dovranno essere in legno naturale o verniciato, realizzate con sagoma rettangolare, ad architrave lineare o curvilineo
- per i fabbricati privi di valore o di ridotto valore è consentita la realizzazione di piccole tettoie con aggetto massimo di 1,20 mt, realizzate in legno e con manto di copertura in coppi e tegole alla toscana, di lunghezza strettamente sufficiente a proteggere dagli agenti atmosferici i serramenti esterni.

Non è ammesso alcun tipo di pensiline a protezione della porte esterne e delle finestre sui fabbricati classificati 1, 2, 3 ai sensi dell'art.60.

i) 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 massima pari ad 1,20 ml: il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio. Tale soluzione è consigliata sui fronti principali dei fabbricati e nelle aree a contatto o prossime alla viabilità.

E' altresì 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 ed associate a siepi o, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/o arboree. Tale soluzione è consigliata sulle aree retrostanti o laterali ai fabbricati e nelle aree a contatto con il territorio aperto.

l) Disposizioni generali

Negli interventi sul P.E.E., nonché per quelli di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali:

- non é consentita la realizzazione di terrazze a tasca
- non é consentita la realizzazione di scale esterne di qualsiasi tipo e forma per i fabbricati classificati ai sensi dell'art.60. 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.

A riguardo, per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo, cioè non con rampe parallele, il cui sviluppo dovrà avvenire lungo i fronti laterali o tergalì dei fabbricati. Il parapetto, costituito dal setto murario, non dovrà recare alcun decoro, ma dovrà esclusivamente essere rifinito con materiale di tipo tradizionale (cotto, pietra e similari). Il pianerottolo di arrivo dovrà essere strettamente sufficiente a garantire l'accesso al piano superiore del fabbricato, senza acquisire i connotati di un balcone.

- non é consentita la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura; eventuali logge dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica principale.

m) Nuovi annessi

La realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree EA e nelle aree dei collegamenti paesistici dei fiumi Pesca 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 direttamente accessibili dalla viabilità esistente;
- per le caratteristiche tipologiche, architettoniche e delle finiture essi dovranno risultare coerenti con l'edilizia tradizionale ed il contesto paesaggistico; in particolare non sono ammesse coperture piane, tamponamenti prefabbricati in cemento liscio o trattato;
- alla loro costruzione deve essere associata un'accurata sistemazione arborea ed arbustiva del perimetro esterno e delle aree pertinenziali:

Art. 103 - Disposizioni transitorie per la realizzazione degli interventi edilizi

1. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio come indicato all'art.5, valgono le seguenti disposizioni transitorie:

- per gli edifici classificati ai sensi dell'art. 60 valgono le disposizioni contenute negli art.61-64 ,
- per gli edifici non classificati esistenti al 1954 e per gli edifici comunque non classificati valgono le disposizioni dell'art.66,
- gli interventi di sistemazione ambientale connessi agli interventi di trasformazione

edilizia , urbanistica ed infrastrutturale nelle zone agricole devono essere orientati prioritariamente alla conservazione e al ripristino di paesaggi agrari tipici delle aree della bonifica. Ove non sia possibile o ragionevole localizzare tali interventi nelle aree interessate dagli interventi di trasformazione, in alternativa alla loro monetizzazione, è possibile localizzare detti interventi in aree indicate dall'Amministrazione Comunale, quali aree di proprietà comunale o di altri enti pubblici, in aree demaniali di tutela dei corsi d'acqua, in aree di proprietà privata appositamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale. Il Comune potrà con apposito regolamento o con specifiche norme contenute nello stesso Regolamento Edilizio, disciplinare per tali casi le modalità e le procedure di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale.

Disciplina delle sottozone agricole

Art. 104 - Aree agricole della bonifica storica (EA1)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola che coincidono in gran parte con i possedimenti fondiari della Fattoria di Bellavista, della Tenuta del Pedicino, prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione poderale (insediamento rurale-seminativi alberati a viti, pioppi, gelsi-integrati a sodi e colture palustri).
A partire dall'inizio del secolo ha subito un processo costante di semplificazione della struttura agraria, della maglia scolante, tramite l'accorpamento dei campi e l'espianto pressoché totale della vegetazione colturale e non, con l'utilizzo a seminativi in forma estensiva (granturco).
Le aziende risultano integralmente strutturate, di dimensioni notevoli, in parte integrate con allevamenti animali. Nel corso dell'ultimo decennio si sono localizzate in quest'area diverse attrezzature, pubbliche e private, compatibili e/o connesse con il territorio agricolo.
2. 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.

Uso delle risorse e difesa del suolo

3. Nelle zone EA1 sono da considerare elementi di pregio e di fragilità, e pertanto oggetto di specifica tutela: il terreno vegetale, la giacitura dei piani di campagna, l'assetto idraulico secondario e interpoderale, la permeabilità dei suoli e l'uso della risorsa d'acqua.
In queste zone, fatti salvi gli interventi per impianti ed infrastrutture pubbliche non altrimenti localizzabili, sono vietati:
 - l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini,
 - l'alterazione delle quote dei piani di campagna,

- la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo,
 - la modificazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali,
 - 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; nonché l'ulteriore incontrollato emungimento delle falde
 - l'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti.
- E' inoltre vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi o comunque suscettibile di provocare inquinamenti del suolo e del sottosuolo.

Assetti infrastrutturali

4. Non sono consentite nuove infrastrutture viarie ad eccezione di quelle previste dagli strumenti urbanistici e di quelle funzionali ad impianti ed attrezzature pubbliche non altrimenti localizzabili.

Al fine di consentire la piena utilizzazione e ove necessario il recupero delle infrastrutture esistenti, sono ammessi interventi di consolidamento e di ammodernamento.

Assetti edilizi ed urbanistici

Destinazioni d'uso

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole, attività ad esse connesse e compatibili (art. 94 commi 3 e 4) ;
- 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.

Interventi ammessi

6. E' consentita la nuova edificazione solo ai fini produttivi agricoli ed esclusivamente in ampliamento ad edifici e/o aggregati esistenti, in conformità alle indicazioni contenute agli artt. 98 e 102-103. Non sono ammesse nuove costruzioni rurali a fini abitativi
7. Relativamente ai nuovi annessi rurali:
- non sono ammessi annessi interrati, annessi e manufatti per agricoltura amatoriale (art. 98 comma 6) e serre fisse ed a copertura stagionale (art. 98 comma 8)
 - sono consentiti gli annessi con superficie inferiore ai minimi per agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini, di animali minori, cinotecnica ed acquicoltura (art. 98 comma 5)
8. Per interventi che prevedano trasformazioni colturali che incidano sui caratteri del paesaggio agrario , fermo restando comunque l'applicabilità delle norme su descritte, il PAPMAA dovrà essere corredato da un accurato rilievo dello stato dei luoghi, comprendente il piano quotato del terreno ed il reticolo idrografico, da uno studio di dettaglio che valuti gli effetti ambientali prodotti dalla trasformazione sulle risorse naturali; a tal uopo dovrà essere redatta una relazione di verifica della sostenibilità ambientale riferita a:
- qualità delle acque (superficiali e di sottosuolo)
 - suoli (altimetria, qualità e consumo fisico)
 - risorsa idrica

–paesaggio

Il Programma aziendale, oltre agli specifici contenuti di prassi, dovrà indicare:

- la necessità di ampliamenti da eseguire sul PEE in mancanza di spazi ricavabili da edifici esistenti,
- la specie di riferimento delle nuove colture di tipo autoctono,
- il recupero di filari e formazioni arboree esistenti e la nuova previsione progettuale,
- la verifica della presenza di tessiture agrarie di pregio e di tratti di viabilità storica come individuati dallo Statuto del territorio del PS.

Art. 105 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio (EA2)

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 dal C.P. con delibera 7/99.
3. I criteri e gli indirizzi contenuti negli artt.14 e 16 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. 106 - Aree di Riserva naturale del Padule di Fucecchio (EA3)

1. Comprende le parti del territorio di particolare valore naturalistico-ambientale denominate “Riserva naturale della Monaca”, costituita da aree di proprietà privata, e “Riserva naturale delle Morette”, costituita da aree di proprietà pubblica. In esse valgono le indicazioni di cui al Titolo II, Capo I del Regolamento della Riserva Naturale del Padule di Fucecchio, adottato con deliberazione C.P. 19/97, integrato con le controdeduzioni del C.P. 139/98 e con le modifiche apportate dal C.P. 7/99, nei termini previsti dalla LR 49/95.
2. I criteri e gli indirizzi contenuti negli artt.14 e 16 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. 107 - Aree ad agricoltura promiscua (E1)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola, situate in prossimità dei sistemi insediativi ed infrastrutturali, e dove la permanenza dei segni dell'antica struttura agraria promiscua è fortemente compromessa dagli effetti delle espansioni insediative e, nelle zone a confine con Chiesina Uzzanese, dalla diffusione delle colture florovivaistiche. Queste aree che erano caratterizzate precedentemente da una articolazione dinamica tra usi produttivi specializzati e colture tradizionali, (seminativi semplici, seminatavi arborati) con tessitura agraria a maglia media/fitta. L'antica struttura agraria promiscua risulta oggi diffusamente alterata dalle espansioni insediative e da una progressiva semplificazione tramite la sostituzione con seminatavi in coltura estensiva, alternati a colture specializzate di reddito (colture vivaistiche, serre, ortofrutticole, floristico ornamentali). Le aziende si

presentano molto frammentate e solo nel secondo caso assumono dimensioni tali da permettere una autonomia gestionale. In alcuni casi l'attività agricola é subordinata ad altre attività economico-sociali, con una presenza di usi impropri e/o funzioni marginali.

2. Il RU persegue gli obiettivi indicati dal PS di incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale, di riqualificazione ambientale e di riordino degli edifici e delle pertinenze degli insediamenti sparsi e dei nuclei residenziali, di tutela dei valori storico culturali paesaggistici ambientali, di promozione delle attività agricole anche part-time e delle attività connesse e compatibili.

Uso delle risorse e difesa del suolo

3. Per le aree non interessate dalle tessiture agrarie di pregio individuate dallo statuto del territorio del PS, sono ammesse modeste e limitate variazioni del sistema idraulico (fossi, drenaggi ed argini), delle quote e della giacitura dei piani di campagna, della permeabilità del suolo a condizione che sia dimostrata la compatibilità ambientale e idrogeologica delle trasformazioni proposte previa redazione di un accurato rilievo dello stato dei luoghi.
4. Nuove attività in serra fissa o che comportano estese impermeabilizzazioni del suolo sono ammesse esclusivamente nelle aree a nord della Autostrada A11 e ad est della .SP 15 e di via Bramalegno. Per detti interventi è prescritta l'approvazione di un programma aziendale che, ai fini della tutela delle risorse naturali, deve contenere:
- la verifica dello schema di smaltimento delle acque superficiali nelle zone ad elevato rischio idraulico
 - la verifica del grado di impermeabilizzazione e di rigenerazione dei suoli per attività di colture in serra fissa e vasetteria in pieno campo
 - l'indicazione delle misure assunte o che si intende assumere per l'abbattimento delle fonti inquinanti e la tutela delle falde acquifere, per il controllo delle fonti d'approvvigionamento delle acque e del loro sfruttamento, nonché l'indicazione degli interventi per favorire il recupero ed il riciclo delle stesse acque.
5. Le serre fisse e gli interventi che comportano nuova impermeabilizzazione di suolo dovranno essere localizzati ad una distanza non inferiore a mt 10 dalla viabilità pubblica o di uso pubblico, a mt 20 dagli edifici ad uso abitativo, ad eccezione dell'abitazione del titolare del fondo.
6. Gli interventi assoggettati a programma aziendale e comunque a titolo abilitativo devono contenere una specifica valutazione degli effetti che sul paesaggio agrario hanno gli interventi proposti. Al fine di favorire la conservazione delle caratteristiche dell'originaria struttura agraria si forniscono le seguenti indicazioni:
- massima dimensione della maglia campestre (largh. campi < 30 ml);
 - impianto ai margini degli appezzamenti di essenze arboree locali disposte in filari o come elementi puntuali.

Il discostamento da tali indicazioni deve essere adeguatamente motivato.

Assetti infrastrutturali

7. E' consentito il recupero e l'adeguamento funzionale-morfologico della viabilità esistente, comprendente allargamenti, rettifiche e, se necessario, brevi tratti di deviazione e /o di collegamento fra tratti esistenti e loro duplicazione.

Assetti edilizi ed urbanistici

Destinazioni d'uso

8. Attività agricole, attività ad esse connesse ed attività compatibili (art. 94 commi 3 e 4); residenza; direzionale se associato alla residenza; artigianato di servizio, commerciale al dettaglio (esercizi di vicinato) e somministrazione di alimenti e bevande; attività di servizio limitatamente alle funzioni f.1, f.2, f.4, f.5, f.6, f.9.

Interventi ammessi

9. Sono ammesse tutte le nuove costruzioni a destinazione agricola indicate all'art.102, purché realizzate in conformità alle indicazioni contenute nello stesso art.102 e negli artt. 106-107. Per le serre fisse valgono le limitazioni di cui al precedente comma 4.
10. Per le nuove costruzioni valgono le seguenti ulteriori disposizioni:
- gli edifici ad uso abitativo dovranno preferibilmente avere l'orientamento dell'asse principale in direzione E-O
 - gli annessi dovranno essere preferibilmente inglobati nell'edificio principale e se in adiacenza dovranno disporsi con asse perpendicolare alla facciata principale
 - i nuovi fabbricati dovranno essere realizzati in prossimità della viabilità pubblica o di uso pubblico e comunque dovranno essere facilmente accessibili dalla stessa.

Art. 108 - Collegamenti paesistici del Pescia di Pescia e del Pescia Nuova

1. Il RU individua, secondo le indicazioni del PS, gli ambiti del collegamento paesistico fiume Pescia di Pescia e delle Pescia Nuova, quali elementi lineari di collegamento ambientale tra il territorio collinare quello di bassa pianura nel territorio del Comune di Ponte Buggianese. Tali ambiti, identificati con apposito perimetro nelle tavole del RU, si sovrappongono all'articolazione del territorio in sottozone agricole e comprendono aree di rilevante valore ambientale, paesaggistico, naturalistico, che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali, e che possono essere oggetto di uno specifico Progetto di sviluppo ecocompatibile secondo le indicazioni del PS e del PTC. E sulla base dei seguenti obiettivi:
- assicurare la continuità tra le aree delle Riserve naturali del palude di Fucecchio e gli ambiti collinari della Valdnievole;
 - definire gli assetti idraulici del territorio , la sistemazione dei corsi d'acqua e delle pertinenze fluviali;
 - favorire il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo esistente;
 - incentivare e coordinare l'apertura di percorsi pedonali e ciclabili e di circuiti turistici, la formazione di aree di sosta, nonché, all'interno degli edifici esistenti o in aree appositamente individuate di punti di ristoro e di commercializzazione di prodotti tipici locali.
2. Fino all'approvazione di detto Progetto o di analogo piano di settore, su queste aree si applicano le norme delle Aree agricole della bonifica storica (EA1) con l'ulteriore limitazioni di non consentire alcuna modificazione delle tessiture agrarie di pregio individuate dallo Statuto del Territorio del PS.

CAPO 2 - Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto

Art. 109 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR)

1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatasi esternamente agli insediamenti urbani e che hanno occupato 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;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato, 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;
 - artigianato di servizio ;
 - agricola.
3. Sugli edifici ricadenti nella classificazione di cui all'art.60 gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla apposita disciplina di cui agli artt. 61-64.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con le limitazioni di cui all'art.66 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. 73 con le limitazioni di cui al successivo comma.
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. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.
7. Gli 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. 110 - Insediamenti ed aree agricole soggetti a particolare normativa (EX)

1. Il Regolamento Urbanistico individua nel territorio aperto alcuni insediamenti ed aree che per quanto connessi all'utilizzazione agricola del territorio, richiedono una specifica disciplina finalizzata alla loro valorizzazione per la promozione turistica del territorio. Tali aree sono individuate con apposito sigla e campitura sulle tavole del RU ed individuano le seguenti strutture:
 - o EX.1 Fattoria dei Settepassi
 - o EX.2 Dogana medicea e Chiesa sconscacrata del Capannone

- EX.3 Essiccatoio del Tabacco
 - EX.4 Essiccatoio del Tabacco Prato grande
 - EX.5 Gli insediamenti poderali Porto e Capannone
 - EX.6 Lago cinque pini
 - EX.7 Il grande lago
2. Su queste aree ed immobili sono consentite le attività agricole, le attività ad esse connesse e compatibili, le attività turistico ricettive, le attività di servizio limitatamente alle funzioni f.4, f.5, f.7, f.11,f.17. Sono ammessi incrementi del 10% della Sul esistente, fermo restando il rispetto della classificazione di valore degli immobili di cui all'art.60. Nelle zone EX.6 ed EX.7 è ammessa la realizzazione di piccole strutture, ad uso ristoro e servizio dei laghi, aventi una superficie utile lorda non superiore a mq 100 ed altezza non superiore a mt 4,00.
 3. Il Regolamento Urbanistico in queste aree si attua mediante piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata (piano di recupero). Per interventi che non comportano mutamenti della destinazione d'uso od incrementi di Sul sono ammessi interventi diretti previa redazione di progetto unitario come indicato all'art.13.
 4. Fino all'approvazione del Piano attuativo o del Progetto Unitario su questi immobili ed aree si applica la disciplina della sottozona agricola in cui essi ricadono.
 5. In sede di redazione del Piano attuativo sono ammesse limitate rettifiche al perimetro delle aree indicate dal RU, senza che ciò si configuri come variante al RU. Per l'area EX.5 è prescritta la realizzazione, anche all'esterno del perimetro di zona, di un'area a verde attrezzato da destinare ad attività ricreative, di festa e di spettacolo a servizio della frazione di Anchione.

Art. 111 - Aree con edifici esistenti destinati ad usi produttivi o specifici (DX)

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati con appositi simboli grafici e campitura gli edifici e le aree ad essi pertinenti destinati ad attività produttive o ad usi specifici. Il Regolamento Urbanistico valuta tali insediamenti in relazione alla loro ubicazione ed accessibilità, al contesto in cui sono inseriti, alla attività che vi è svolta ed alle caratteristiche degli immobili esistenti e conseguentemente li distingue fra:
 - DX.1 : aree in cui è consentita la permanenza ed il consolidamento delle attività esistenti.
 - DX.2 : aree in cui in cui è ammessa ed incentivata la trasformazione delle attività e degli immobili esistenti.

Aree DX.1

2. Nelle aree DX.1 è consentito il permanere delle attività produttive esistenti
3. Sugli edifici ricadenti nella classificazione di cui all'art. 60 gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla apposita disciplina di cui agli artt.61-64.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia.
5. Sono inoltre ammessi al solo fine di adeguare e potenziare le attività esistenti interventi di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici e fino al limite di 300mq aggiuntivi di Sul:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,40
-----------------------------------	-----------	-------	------

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	8,00

6. E' inoltre ammessa la realizzazione di tettoie , aventi altezza massima di mt 5,00 e superficie coperta massima di mq. 300, per ricovero di materiali ed automezzi.
7. All'interno della Sul esistente o nei limiti degli ampliamenti sopra riportati, è ammessa la previsione di n° 1 abitazione per il titolare o custode dell'azienda avente una SUL max di 140 mq.
8. Gli interventi di cui ai precedenti commi 4 , 5 e 6 sono subordinati alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con cui lo stesso si impegna a non mutare la destinazione d'uso degli immobili di cui al comma 5 per almeno dieci anni dalla ultimazione dei lavori ed a rimuovere le tettoie di cui al comma 6 al cessare delle attività.
9. Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni consentite nella sottozona agricola di appartenenza, ad esclusione della residenza civile. Le quantità trasformate non potranno mai superare la SUL preesistente; le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione di un Piano attuativo (Piano di recupero).
10. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere corredato da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica.

Aree DX.2

11. Nelle aree DX.2 il permanere delle attività produttive esistenti è ammesso solo a condizione che esso non comporti interventi sugli immobili esistenti eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1.
12. Sugli edifici ricadenti nella classificazione di cui all'art. 60 gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla apposita disciplina di cui agli artt.61-64.
13. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1 sono ammessi solo su immobili già destinati o da destinare alle funzioni ammesse nella sottozona agricola in cui l'area DX.2 ricade, ad eccezione della residenza civile: quest'ultima destinazione è comunque ammessa negli immobili originariamente destinati a residenza, ancorché rurale.
- 14 Al fine di favorire il riordino e la riqualificazione di queste aree sono inoltre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti per :
 - insediamenti di tipo misto residenza- lavoro , per attività artigianali produttive e di servizio comunque compatibili con il contesto insediativo ed ambientale: in tali casi è consentito il recupero di una quota non superiore al 60% della Sul esistente, fino al limite massimo di 600 mq di Sul , di cui almeno la metà da destinare alle attività artigianali; dal calcolo della Sul esistente sono esclusi gli edifici già a destinazione residenziale per i quali è ammesso il recupero o la ricostruzione dell'intera Sul,

- insediamenti esclusivamente residenziali: in tali casi è consentito il recupero di una quota non superiore al 40% della Sul esistente, fino al limite massimo di mq 400 di Sul; dal calcolo della Sul esistente sono esclusi gli edifici già a destinazione residenziale per i quali è ammesso il recupero o la ricostruzione dell'intera Sul.
15. Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi solo previa redazione di Piano attuativo (Piano di recupero) e, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli ulteriori seguenti parametri:
- | | | | |
|--|----------------------|-------|------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | U_f | mq/mq | 0,30 |
| RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA | R_c | mq/mq | 0,30 |
| ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) | H | ml | 6,50 |

Art. 112 - Aree per depositi di materiali all'aperto (DA)

1. Sono le aree per il deposito, la commercializzazione ed il confezionamento di materiali edili, di inerti e di altri materiali che vengono generalmente stoccati e trattati all'aperto.
2. In queste zone il Regolamento Urbanistico si attua con intervento diretti previa approvazione di Progetto unitario esteso all'intera consistenza di ciascuna delle aree individuate sulle tavole del RU. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area (aventi comunque una superficie complessiva non inferiore al 60% del totale) quando accerti che la trasformazione prevista consegue comunque gli obiettivi perseguiti dal piano e non compromette il conseguimento di una adeguata sistemazione della porzione residua.
3. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture a servizio dell'attività nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di utilizzazione territoriale: **U_t** mq./mq. 0,05
 - Altezza massima : **H** ml. 6,00
4. I Progetti unitari regolamenteranno l'assetto delle aree in coerenza con le peculiari funzioni cui sono destinate, disciplinando in particolare l'ordinato assetto delle attività da svolgere all'aperto, la collocazione e conformazione delle costruzioni e le eventuali opere di mitigazione visiva necessarie a garantirne un decoroso rapporto con le aree contigue.
5. Per la zona DA posta lungo via Albinatico a nord del Fosso alla Torre, il Progetto unitario dovrà prevedere la realizzazione del tratto prospiciente il lato sud della zona DA, del collegamento viario fra via Albinatico e via Porto Agnolone.

Art. 113 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Negli elaborati di Piano con apposita campitura e sigla sono individuati le parti del territorio aperto destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive. Dette zone, assimilate alle zone F di cui al DM 1444/1968, si distinguono in:
 - zone F1 : Aree per impianti sportivi privati,
 - zona F1.a : Area per attività turistiche, ludiche, sportive e del benessere (Parco dello Sport) di iniziativa pubblico-privata.
 - zone F2 : Aree per attrezzature sociali.
2. Su tali zone gli interventi ammessi devono rispettare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, la classificazione di valore degli edifici esistenti e, per quanto non

disciplinato dalle schede norma, devono attenersi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione di nuovi edifici o manufatti non specialistici alle indicazioni contenute negli art 101 e 102 del precedente Capo.

3. Sulle singole zone valgono le seguenti disposizioni.

Zone F1. Nelle zone F1 il RU si attua per intervento diretto. In queste zone è ammessa la realizzazione di modeste strutture a servizio degli impianti sportivi esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie utile lorda massima mq 100 per ciascuna zona
- altezza massima mt 4,00.

Il progetto di realizzazione della struttura deve essere corredato da una previsione di sistemazione ambientale complessiva dell'area.

Zona F1.a. Nella zona F1.a valgono le disposizioni relative alla zona FN1 “ Area per attività turistiche, ludiche, sportive e del benessere (Parco dello sport) di iniziativa pubblico-privata”, di cui alla Variante n.4 al RU approvata con D.C.C.n.50 del 24.10.2012. Gli interventi su detta area sono realizzati in conformità allo specifico progetto norma allegato alla suddetta Variante n.4.

Zone F2. Nella zone F2 il RU si attua per intervento edilizio diretto. Sugli immobili esistenti sono consentiti tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto delle disposizioni relative agli immobili classificati ai sensi dell'art. 60. Per gli edifici non classificati sono inoltre consentiti interventi pertinenziali, su tutta l'area classificata F2, fino al raggiungimento di una Sul non superiore al 40% della Sul del fabbricato esistente. Interventi che eccedono quelli sovraindicati sono ammessi solo previa approvazione di un piano attuativo (piano di recupero).

TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI

CAPO 1 - Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi

Art. 114 - Progetti di Centralità (PC)

1. In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il RU individua e definisce progetti di centralità finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni e del tessuto urbano del capoluogo, in particolare valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze e degli spazi comunitari.
2. Il perimetro dei progetti di centralità, individuato con apposito segno grafico sulle tavole del RU, include l'insieme delle attrezzature e degli spazi d'interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le frazioni ed il capoluogo. Detto perimetro dei progetti comprende anche eventuali aree inedificate, insediamenti dismessi o sottoutilizzati, funzionali ai processi di riorganizzazione e pertanto suscettibili di trasformazione.
3. I progetti di centralità definiscono:
 - 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;
 - gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
 - l'utilizzazione delle aree inedificate, degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei limiti delle quote edificabilità indicate nell'Appendice 2.
4. I progetti di centralità sono assoggettati a 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 del perimetro quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati.
5. Nell'ambito del piano attuativo, al fine di conseguire gli obiettivi di riqualificazione insediativa indicati, è ammesso prevedere la delocalizzazione di volumi esistenti, utilizzando se necessario, come incentivo, le quote di nuova edificazione assegnate al progetto di centralità come indicate nell'Appendice 2. L'eventuale delocalizzazione di volumi deve essere espressamente indicata nella convenzione relativa al piano attuativo, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale entro cui deve essere esercitata a pena di decadenza. Qualora le aree di atterraggio dei volumi da delocalizzare siano comprese in aree di trasformazione PA od AR, o in aree di completamento edilizio IDC, la corrispondente previsione non costituisce variante al RU, a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria non subisca incrementi superiori al 20% per le zone PA ed AR ed al 40% per le zone IDC ed a condizione che non si superino comunque i seguenti parametri: $I_f = 0,80$ mq/mq e $RC = 0,40$ mq/mq nonché l'altezza massima di zona prescritta.

6. Nel caso in cui si superino i parametri indicati nel comma precedente e nel caso in cui l'area di atterraggio sia diversa da una zona PA, AR o IDC , la delocalizzazione è ammessa solo previa Variante al Regolamento Urbanistico con la quale deve essere accertata la compatibilità urbanistica e la sostenibilità ambientale e paesaggistica della soluzione proposta.
7. 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. 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 RU,
 - che non siano complessivamente ridotte le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche previste dal RU.
8. Al fine di indirizzare e coordinare gli interventi nell'Appendice 2 delle presenti norme sono indicati le caratteristiche dimensionali delle aree di progetto e le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive riservate a ciascun progetto di centralità.
9. Le previsioni dei progetti di centralità perdono efficacia solo limitatamente alle quote di nuova edificazione indicate nell'Appendice 2 se , al decadere del quinquennio dall'approvazione del presente RU, non sono stati approvati i relativi piani attuativi.

Art. 115 - Aree di riorganizzazione urbanistica (AR)

1. Le Aree di riorganizzazione urbanistica (AR) individuano alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con il contesto al punto che oggi questi episodi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti insediativi. Essi sono pertanto preordinati ad interventi di riordino urbanistico, finalizzati a riqualificarli ed a renderli compatibili con il contesto.
2. Le aree AR sono numerate ed individuate nelle tavole del RU con apposito perimetro che include gli edifici oggetto di riordino e le relative aree di pertinenza.
3. Nelle aree AR sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro. Le destinazioni d'uso ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi, gli standard sono precisati ,per ciascun area AR, in un'apposita scheda contenuta nell'Appendice 3.
4. Il Piano attuativo dovrà individuare:
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici, a verde pubblico e ad eventuali altri spazi ed attrezzature pubblici, nel rispetto delle indicazioni delle tavole del RU e, ove queste sono mancanti, nel rispetto dei parametri indicati all'art.16.
 - l'eventuale viabilità di progetto
 - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e con le aree pubbliche o di uso pubblico.
5. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative delle aree AR 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.

6. Fino all'approvazione del Piano attuativo sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia R1.
7. Nelle aree AR sono ammessi interventi di delocalizzazione dei volumi esistenti nei termini e con le modalità indicate per i progetti di centralità (PC) all'art.114 comma 5.

Art. 116 - Aree per nuovi insediamenti assoggettate a piani attuativi (PA)

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 ricucitura dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite con il territorio rurale.
 2. Le aree per nuovi insediamenti sono numerate ed individuate nelle tavole del RU con apposito perimetro. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree comprese in ciascun perimetro dell'area AR o, ove previsti dallo stesso RU, nel perimetro dei subcomparti.
 3. Le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici, gli standard sono precisati nei commi seguenti in relazione alla destinazione d'uso prevalente delle aree; per quanto ivi non previsto o specificato valgono, per ciascuna area PA, le indicazioni contenute nelle apposite schede dell'Appendice 4, che riportano anche eventuali specifiche condizioni a cui sono assoggettati gli interventi in ciascuna area.
 4. Nelle tavole del RU sono rappresentati gli assetti insediativi interni di ciascuna area (viabilità, aree edificabili, parcheggi e verde pubblici): eventuali discostamenti da tali assetti devono essere adeguatamente motivati e non possono in ogni caso determinare incremento delle potenzialità edificatorie dell'area, né diminuzione delle dotazioni di standard, ancorché superiori ai minimi richiesti all'art.16.
- 5. *Aree per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale (PA1, PA2, PA3, PA4, PA5)***
- 5.1 Sono le zone destinate ad espansioni residenziale, assimilate alle zone C del D.M. 1444/1968.
 - 5.2 Destinazioni d'uso. Vi sono ammesse tutte le destinazioni delle zone B ad eccezione delle attività produttive che non rientrano fra le attività artigianali di servizio.
 - 5.3 Parametri urbanistici ed edilizi. Sono definiti per ciascuna area PA nelle schede dell'Appendice 4.
- 6. *Area per nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva (PA7)***
- 6.1 E' la zona destinata a nuovi insediamenti produttivi , assimilata alle zone D del D.M. 1444/1968.
 - 6.2 Destinazioni d'uso. Vi sono ammesse tutte le destinazioni delle zone D1,e, per una quota non superiore al 20% della Sul massima edificabile, attività direzionali e commerciali. Le attività commerciali al dettaglio sono ammesse solo fino alla tipologia della media struttura di vendita non alimentare.
 - 6.3 Parametri urbanistici ed edilizi.

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	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ml	8,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI	ml	10,00

- 6.4 Non meno del 10% della superficie di ciascun lotto dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto messe a dimora con h> ml.3,00, nella misura di almeno 1 ogni 50 mq. di superficie coperta;
- 6.5 E' consentito la realizzazione di un alloggio per il proprietario o il custode di ciascuna azienda; la superficie massima ad alloggio, da calcolarsi all'interno dei parametri di cui sopra, non dovrà superare mq.140 di superficie utile lorda;
- 6.6 Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di spazi per esposizione e vendita legati alla produzione; la superficie massima di tali spazi non potrà superare il 30% dell'intera superficie utile e dovrà essere fissata in sede di approvazione delle Lottizzazioni Convenzionate.
- 6.7 Le aree a verde pubblico 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 o loro aventi causa.
- 6.8 Le aree a verde privato di pertinenza dei lotti edificatori, individuate sulle tavole del RU, concorrono integralmente alla determinazione dei parametri urbanistici di cui al comma 6.3 se la loro superficie non supera il 25% della superficie del lotto; per la parte eccedente vi concorrono al 50%.

7. Area per nuovi insediamenti a prevalente destinazione terziaria (PA6)

- 7.1 E' la zona destinata a nuovi insediamenti direzionali e/o commerciali, assimilata alle zone D del D.M. 1444/1968.
- 7.2 Destinazioni d'uso. Vi sono ammesse tutte le destinazioni delle zone D2. Le attività commerciali al dettaglio sono ammesse solo fino alla tipologia della media struttura di vendita alimentare e non alimentare .
- 7.3 Parametri urbanistici ed edilizi.
- | | | |
|--|-------------------|------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf = mq/mq | 0,40 |
| RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA | Rc = mq/mq | 0,30 |
| ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) | H = ml | 8,00 |
| DISTANZA MINIMA DAI CONFINI | ml | 8,00 |
- 7.4 Non meno del 10% della superficie di ciascun lotto dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto messe a dimora con h> ml.3,00, nella misura di almeno 1 ogni 50 mq. di superficie coperta;
- 7.5 Per ciascuna azienda è consentita la realizzazione di spazi per esposizione e vendita legati alla produzione; la superficie massima di tali spazi non potrà superare il 30% dell'intera superficie utile e dovrà essere fissata in sede di approvazione delle Lottizzazioni Convenzionate.
- 7.6 Le aree a verde pubblico 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 o loro aventi causa..

CAPO 2 - Le infrastrutture per la mobilità

Art. 117 - 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 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: SP 26, SP15, SP22,SP4.
 - E - Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati
 - F - Strade locali : viabilità comunale esterna ai centri abitati
6. Fatte salve le determinazioni dell'ente gestore dell'asse viario, le trasformazioni in fregio alle strade di cui al comma 3 dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
 - sulle strade extraurbane secondarie si dovrà contenere il numero di accessi, anche mediante raggruppamenti e corsie parallele, nonché compensare le disfunzioni conseguenti alla limitata presenza di fasce di rispetto;
 - sulle strade extraurbane secondarie urbanizzate si dovranno ricercare soluzioni atte a contenere il numero degli accessi, raggruppandoli ove possibile e operando interventi di ristrutturazione di parcheggi e altre attrezzature in fregio alle stesse;
 - sulle strade extraurbane locali la realizzazione di nuovi accessi deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri: l'esigenza di assicurare condizioni di sicurezza per la circolazione; la mancanza di alternative ottenibili utilizzando tracciati della rete viaria minore; la tutela dei valori paesaggistici.
 7. Le finalità di cui al comma precedente devono essere perseguite da tutti gli interventi edilizi ed urbanistici correlati alla strada, nel senso che ciascuno di essi deve introdurre i miglioramenti compatibili con la dimensione e la natura

dell'intervento ricorrente. Ove, per motivati impedimenti di carattere tecnico connessi allo stato dei luoghi, l'intervento non sia in grado di introdurre miglioramenti evidenti, il progetto dovrà essere corredato da uno specifico studio di mobilità che tenga conto della dimensione dell'intervento, delle eventuali opere di mitigazione o compensazione, delle possibili soluzioni alternative e di ogni altro elemento utile a dimostrare come la trasformazione non sia comunque peggiorativa della situazione in atto. La valutazione di detto studio è demandata agli uffici competenti dell'ente gestore della strada che si esprimono sulla compatibilità della trasformazione anche in assenza di miglioramenti evidenti. In nessun caso saranno ammessi interventi che comportino aggravio della situazione preesistente, senza adeguate misure di compensazione.

Art. 118 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono 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 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. 36 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.68 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.119 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. 119 - 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.
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 è 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;
 - 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;
 - distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00;
 - spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

Art. 120 - Verde di arredo stradale

1. Il verde di arredo stradale costituisce elemento di completamento delle sedi 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. Su tali aree deve essere prevista un'accurata sistemazione a verde, 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. 121 - 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 Regolamento Urbanistico sono individuate con apposita grafia le piazze di progetto, la cui realizzazione 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.

Art. 122 - Itinerari ciclopedonali e itinerari di interesse naturalistico e panoramico

1. Sono le zone destinate agli itinerari 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 individuati dal PS e costituiti in prevalenza dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e dagli itinerari che penetrano nelle zone umide del Padule.
2. Gli itinerari ciclopedonali, di cui sopra, si distinguono in:
 - piste ciclopedonali in sede propria,
 - percorsi ciclopedonali su strada a bassa frequenza di traffico.
3. Gli itinerari ciclopedonali e gli itinerari di interesse naturalistico e panoramico 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 predispone 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. 123 - 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 accessibili, non accessibili o con visitabilità condizionata ai sensi dell'art. 5.7 del D.M. 236/89;
 - un consuntivo degli interventi di adeguamento già eseguiti e l'elenco 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.

TITOLO VI - AREE SPECIALI

Art. 124 - Varchi territoriali

1. In conformità alle indicazioni dello Statuto del Territorio del PS, il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico sulle Tavv 3.1 e 3.2, 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. Su dette aree 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 comunque assoggettati a PAPMAA 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. 125 - Aree destinate ad opere di regimazione delle acque

1. Il RU può individuare, con apposita variante, aree destinate alle opere di difesa del territorio dal rischio idraulico (casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, costruzione o adeguamento di argini) sulla base del progetto esecutivo dell'opera. 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.

Art. 126 - Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua principali ed i relativi ambiti sono individuati con apposita campitura sulle tavole del RU, 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. Di norma non sono ammessi il tombamento dei corpi idrici e l'alterazione o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde. Sono ammesse eccezioni per gli interventi finalizzati alla regolazione del regime idraulico.

3. Sono ammessi ed incentivati gli interventi di ripristino e consolidamento atti a contrastare le dinamiche di dissesto idrogeologico, privilegiando le tecniche dell'ingegneria naturalistica,.
4. 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.
5. L'ambito di tutela dei corsi d'acqua è individuato in una fascia di rispetto di ml. 10 dalla linea di sponda o dal piede esterno dell'argine. In detta fascia non è consentita alcuna nuova costruzione, ancorché precaria; sono ammessi gli interventi di cura della vegetazione ripariale al fine di assicurare la manutenzione degli argini e la biodiversità delle specie autoctone. In tali ambiti si applicano inoltre le prescrizioni del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 nonché le ulteriori prescrizioni della LR 21/2012.
6. 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.
7. 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.
8. 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. 97, nei casi in cui non risulti possibile od utile realizzarli nelle aree interessate dai PAPMAA.
9. Gli interventi di sistemazione delle sponde e degli argini dovranno sempre essere finalizzati anche a favorire la mobilità ciclopedonale.

Art. 127 - Discariche ed interramenti

1. Il RU può individuare, con apposita Variante, aree ove può essere ammesso lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni ecc.; nelle discariche è vietato scaricare rifiuti solidi e rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.
2. Le aree predisposte per le discariche dovranno essere cintate e contraddistinte da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico di cui al successivo comma 5.
3. L'area in cui verrà aperta la discarica può essere comunale o privata; la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario. In caso di decisione del Comune questa sarà presa in modo da predisporre mediante la discarica il terreno atto alla realizzazione di opere previste dagli strumenti urbanistici.
4. L'apertura di una discarica, sia d'iniziativa comunale che su richiesta dei privati, è

- sottoposta a permesso di costruire.
5. La domanda e il progetto di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un piano di scarico comprendente gli elaborati e le indicazioni seguenti:
 - a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata comunque non inferiore a 1:200;
 - b) planimetria con curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con la indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento sia appunto previsto per settori;
 - c) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
 - d) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
 - e) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, ecc.;
 - f) progetto di sistemazione finale del terreno, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, e eventualmente arboree locali;
 - g) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.
 6. Dovranno essere comunque rispettate le disposizioni legislative in materia regionali e nazionali.

Art. 128 - Aree per impianti tecnologici

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.
5. Sia negli interventi di nuova costruzione che di trasformazione del patrimonio edilizio esistente non è consentito superare l'altezza degli edifici esistenti, ed in mancanza di edifici l'altezza di mt.6,50, ed il RC del 40%:
6. Le aree destinate alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, per le porzioni non suscettibili di utilizzazione per detto servizio, possono essere utilizzate come aree per deposito di materiali all'aperto, applicandosi ad esse la disciplina delle zone DA di cui all'art.112.

TITOLO VII - PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO - CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 - Prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico

Art. 129 - Generalità - Normativa di riferimento

1. Le norme del presente Titolo si applicano ad ogni intervento previsto dal RU di modifica del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Con riferimento all'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, la disciplina per la prevenzione del rischio geologico e idrogeologico fa diretto riferimento alle leggi dello Stato, alla normativa della Regione Toscana ed alle norme emanate dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno, con particolare riferimento a:
Deliberazione Regionale DGRT 25.10.11 n° 53/R: Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 3/1/05 n.1 in materia di indagini geologiche
LR 21/12 Disposizioni in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua
DPCM 6/5/05 Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dell'Arno
DCP n.123 del 21/4/2009 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia
DCRT n. 72 del 24/7/07 Piano di Indirizzo Territoriale.
Indirizzi e Criteri per la MS. Conferenza Regioni 13/11/08.
DM 14/1/08 Norme Tecniche per le Costruzioni
DPGR 9/7/09 n. 36R Regolamento di attuazione dell'art. 117 della LR 3/1/05 n.1

Art. 130 - Condizioni di fragilità del territorio

1. Le condizioni di fragilità del territorio sono rappresentate nelle seguenti tavole di sintesi allegate al Piano Strutturale:
Tav. G4 - Carta della pericolosità geomorfologica
Tav. G5 - Carta della pericolosità sismica
Tav. G6 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi
Tav. TI03.4 - Battenti per tempo di ritorno 200 anni
Tav TI05 - Pericolosità Idraulica ai sensi del 53/R
Tav TI06 - Pericolosità Idraulica ai sensi del PAI

Art. 131 - Condizioni di fattibilità geomorfologica

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità geomorfologica definite nelle tabelle 1 e 2, di cui all'Appendice 7 e che costituiscono parte integrante della presente normativa, è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate.
2. CLASSE F1g: Fattibilità senza particolari limitazioni. Per gli interventi compresi in questa classe le indagini, ove necessarie ai sensi della DPGR 9/7/09 n. 36R, dovranno essere svolte nella fase di progetto definitivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel D.M. 14/1/08 e nel Regolamento 36R.

Art. 132 - Condizioni di fattibilità idraulica

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità idraulica definite nelle tabelle 1 e 2, di cui all'Appendice 7 e che costituiscono parte integrante alla presente normativa, è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate.
2. CLASSE F1i: Fattibilità senza particolari limitazioni. Per gli interventi classificati in questa classe non sono previsti vincoli di carattere idraulico.
3. CLASSE F 2i: Fattibilità con normali vincoli. Le condizioni di realizzabilità degli interventi sono la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete.
4. CLASSE F 4i: Fattibilità limitata. Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano:
 - a) la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete,
 - b) l'obbligo di mettere in opera interventi di autosicurezza per $Tr = 200$ anni, come definiti ai commi seguenti, senza che venga aumentato il pericolo nelle aree circostanti. Per la valutazione dei battenti idraulici attesi dovranno essere utilizzati i risultati dello studio idraulico allegato al PS considerando lo scenario con $Tr = 200$ anni (vedi Tav. TI03.4).
 - c) il divieto di realizzare piani interrati e seminterrati.
5. CLASSE: LR 21/12. In questa classe ricadono gli interventi compresi nelle aree a pericolosità molto elevata sia nella zonazione del PS (I4), che in quella del PAI (Pi4). I vincoli cui sono soggetti questi interventi sono quelli indicati nella Legge Regionale n. 21 del 21/06/2012.
6. In tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla classe di fattibilità, nella realizzazione di interventi edilizi comportanti incremento della superficie impermeabile per quantità pari o superiori a 500 mq comprensivi di parcheggi e piazzali, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento delle acque meteoriche al fine di non aggravare la situazione idraulica nelle aree contermini ai sensi dell'art. 39 comma 5 lettera c delle NTA del PTC.
7. Interventi di autosicurezza. Si definiscono interventi di autosicurezza 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, attraverso gli interventi di cui al comma seguente. Gli 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. 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.
8. Interventi di compensazione. Gli interventi di compensazione che garantiscano il non aggravio nelle aree circostanti sono 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.
 9. Gli interventi di messa in sicurezza idraulica devono essere predisposti anteriormente o essere contestuali all'attuazione delle previsioni. Il rilascio delle certificazioni di abitabilità/agibilità dei locali è condizionato all'esecuzione e al successivo collaudo degli stessi interventi.
 10. I Piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del presente RU, che non prevedano interventi di messa in sicurezza idraulica, dovranno essere adeguati tenendo conto delle quote dei battenti idraulici per Tr 200 di cui alla Tav. T103.4 allegata al PS. Il superamento delle condizioni di criticità potrà essere raggiunto anche senza l'esecuzione di interventi di carattere strutturale, purché sia garantita la sicurezza per gli interventi edilizi e non venga aggravata la pericolosità nelle aree circostanti.

Art. 133 - 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 prescrizioni che il limite di mt. 10 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 m 10 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:

Torrente Borra	PT 2482
Canale del Capannone	PT 545
Fosso della Croce	PT 1103
Fosso di Montecarlo	PT 1436
Torrente Pescia di Collodi	PT 2753
Fiume Pescia di Pescia	PT 741
Torrente Pescia Nuova	PT 2757
Fosso delle Pietre	PT 1523
Fosso Sibolla	PT1768
Fosso del Vescovo	PT 2997

Art. 134 - Adeguamento al Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno

1. Il Regolamento Urbanistico recepisce i vincoli espressi dal D.P.C.M. 6 maggio 2005, "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico", con particolare riferimento alle aree classificate in pericolosità idraulica elevata (Pi3) e molto elevata (Pi4). Nelle aree ricadenti in queste classi gli interventi edilizi e quelli di trasformazione morfologica devono tenere conto delle prescrizioni espresse ai relativi articoli delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Art. 135 - Condizioni di fattibilità sismica

1. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità sismica definite nelle tabelle 1 e 2, di cui all'Appendice 7 e che costituiscono parte integrante alla presente normativa, è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate.
2. CLASSE F1s. Fattibilità senza particolari limitazioni. Non sono previste condizioni particolari di fattibilità per effetti sismici locali, salvo la necessità di progettare, se necessario, secondo le vigenti norme antisismiche.
3. CLASSE F2.1s. Fattibilità con normali vincoli. I progetti degli interventi compresi in questa classe dovranno essere corredati da indagini geofisiche e geotecniche che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica.
4. Classe F2.2s. Fattibilità con normali vincoli. I progetti degli interventi compresi in questa classe dovranno essere corredati da indagini geofisiche e geotecniche che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica.
5. Dovranno inoltre essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo di coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Art. 136 - Protezione delle acque sotterranee

1. Nelle aree definite a "Vulnerabilità elevata" nella Tav. G6 del PS è fatto divieto di realizzare attività estrattive e discariche di RSU, di rifiuti speciali pericolosi e di tossici e nocivi.

CAPO 2 - Condizioni per le trasformazioni

Art. 137 - Norme generali

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, 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 ai successivi

articoli 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; alla limitazione dell'inquinamento elettromagnetico.

4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. In particolare i piani attuativi relativi alle Aree per nuovi insediamenti PA di cui all'art.116 dovranno dare dettagliatamente conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area PA contenute nel Rapporto ambientale.
5. Per tutti i progetti, che comportino trasformazioni eccedenti la ristrutturazione edilizia, è obbligatorio allegare alla richiesta di titolo abilitativo il “ documento sull'utilizzo delle risorse”, finalizzato a valutare gli effetti del progetto sulle risorse ambientali come specificato nel successivo art.147. Per i progetti di ristrutturazione edilizia che comportano incremento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento di destinazione d'uso è comunque prescritta una valutazione degli effetti in relazione all'approvvigionamento ed al risparmio idrico ed alla depurazione, come specificato allo stesso art.147.

Art. 138 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
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 in genere, l'uso del legno e pietrame rispetto al cemento, intervenendo con tecniche di ingegneria naturalistica.
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.
4. Tali valutazioni saranno sviluppate nell'ambito del “documento sull'utilizzo delle risorse”, allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti.
5. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile l'intervento e/o migliorabile l'intervento.

Art. 139 - Modificazione della permeabilità dei suoli

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere condotta una verifica del massimo indice di impermeabilizzazione come indicato di seguito.

2. Verifica del rispetto del massimo indice di impermeabilizzazione

2.1 Ad ogni tipologia di opera o di uso del terreno viene attribuito un “coefficiente di impermeabilizzazione convenzionale” C_i per il quale deve essere moltiplicata la superficie così impegnata.

2.2 I coefficienti di impermeabilizzazione convenzionale (C_i) da applicare sono indicati nella tabella seguente:

TIPOLOGIA di SUPERFICIE	C_i
superfici edificate o coperte da serre	1,00
superfici di strade bitumate o cementate	1,00
superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati	0,50
superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia e/o da terreno	1,00
superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili	0,50
superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente	1,00
superfici sulle quali è comunque apprezzabilmente limitata la permeabilità dell'acqua battente	0,50
In tutti gli altri casi si assume	0

2.3 Il rapporto fra la somma delle superfici moltiplicate per i relativi coefficienti e la superficie complessiva ricadente in una determinata zona urbanistica dovrà risultare non superiore all'indice di impermeabilizzazione massimo I_i consentito nella zona stessa in base alla seguente tabella:

		I_i Indice massimo di impermeabilizzazione
Aree urbanizzate	A, B, C, D, F	0,75
Aree agricole	E1	0,30
Aree agricole della bonifica storica	EA1	0,10
Aree contigue alle Riserve naturali del Padule	EA2	0,10
Aree di riserva naturale	EA3	0

2.4 Nel caso la superficie aziendale si estenda su più zone urbanistiche non è consentita la mediazione pesata degli indici tra diverse zone.

3. Verifica del rispetto del principio di invarianza idraulica

3.1 Il principio dell'invarianza idraulica prevede che i maggiori apporti dovuti all'aumento delle superfici impermeabili o semipermeabili siano laminati in modo da mantenere invariata la portata in ingresso al corpo idrico recettore. Il sistema di drenaggio deve pertanto prevedere adeguati volumi di invaso e uno scarico regolato in modo da garantire che la portata defluente nello stato post-operam sia pari a quella dello stato ante-operam.

3.2 Questo principio si applica per interventi che prevedano l'impermeabilizzazione di superfici maggiori di 500 mq come indicato all'art. 132 comma 6.

3.3 Le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere:

- vasche ad hoc;
- aree a verde ribassate;
- fosse e collettori fognari.

3.4 Le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata opportunamente dimensionata.

3.5 La portata defluente potrà essere calcolata facendo riferimento ai classici metodi idraulici utilizzati in questi casi.

Art. 140 - Approvvigionamento e risparmio idrico

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 2 e 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.

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. La valutazione di cui sopra sarà sviluppata nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Tale elaborato, dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostrare l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni precedentemente esposte. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile l'intervento e/o migliorabile l'intervento.
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:
- 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;
 - effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
 - 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.);
 - dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Art. 141 - Depurazione

- 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:
 - 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;
 - 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.
- Tali valutazioni saranno sviluppate nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto

delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti.

Nella scelta delle soluzioni si dovrà tener conto e dare prioritaria attuazione a quanto richiesto dall'Amministrazione comunale. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere nuove soluzioni che possano migliorare l'intervento.

3. 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) Nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ecc.
- c) 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 seguenti disposizioni:
 - tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
 - le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di millimetri sessanta (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
 - le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.

Art. 142 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

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.
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.
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.
 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.
 5. Tali valutazioni saranno sviluppate nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti.
 6. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile l'intervento e/o migliorabile l'intervento.

Art. 143 - Inquinamento acustico

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale (piano di classificazione acustica approvato con delibera del CC n.30 del 31/05/2005) 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.
2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite, è richiesta l'adozione di un provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.
3. I progetti relativi alla realizzazione di nuove viabilità pubbliche devono contenere la valutazione di impatto acustico e gli accorgimenti per la sua limitazione (quando possibile devono essere privilegiati gli elementi vegetali).
4. Gli interventi edilizi o provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione, licenze relative a: nuovi impianti ed infrastrutture adibiti a attività produttive,

sportive e ricreative e postazioni di servizio commerciali polifunzionali devono prevedere le opportune modalità esecutive, da documentare al momento di presentazione delle domande per il titolo abilitativo o di attestazione di conformità, per limitare l'inquinamento acustico a quanto previsto dalla rispettiva classe di zonizzazione acustica nella quale ricadrà la costruzione.

5. La documentazione sopraindicata è parte integrante del “documento sull'utilizzo delle risorse”, allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti, ovvero dimostrare l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e, o, economica di adempiere alle disposizioni precedenti.
6. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile l'intervento e/o migliorabile l'intervento della “valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni” o nel “documento sull'utilizzo delle risorse”, qualora l'intervento non risulti soggetto a Piano attuativo.

Art. 144 - Raccolta differenziata dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti e per potenziare la loro raccolta differenziata, si applicano le seguenti disposizioni, finalizzate in particolare all'individuazione e realizzazione di apposite aree per la raccolta differenziata: isole ecologiche, stazioni ecologiche e piattaforme.
2. Le stazioni ecologiche e le piattaforme sono individuate dal Comune, d'intesa con il gestore della raccolta, nell'ambito delle aree destinate ad impianti tecnologici, o a destinazioni pubbliche o produttive comunque compatibili con detta utilizzazione delle aree.
3. Le isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, sono localizzate preferibilmente nelle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, avendo riguardo alla necessità di schermarle visivamente e tenendo conto delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, nonché del fatto che la distanza massima tra “isola ecologica” e utenti non deve superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati come supermercati, centri commerciali ed altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.
4. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti a raccolta.
5. Sono assoggettate alle disposizioni del comma 6 le seguenti tipologie di trasformazioni od intervento:
 - a) sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e o di uso collettivo.
 - b) attivazione di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie o grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.

- c) progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive, di servizi e di edificato urbano residenziale superiori a mq 500.
- 6. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o gli interventi di cui al comma 5 è tenuto a:
 - a) valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente, (domiciliare, mediante campane, cassonetti, ecc.) e le modalità di smaltimento.
 - b) prevedere nell'ambito della trasformazione, ove richiesto dal Comune d'intesa con il gestore della raccolta, le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.
- 7. Tali valutazioni sono sviluppate nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti.
- 8. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile l'intervento e/o migliorabile l'intervento.

Art. 145 - Risparmio energetico

- 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.
- 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.
- 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.
4. Dette valutazioni saranno sviluppate nell’ambito del “documento sull’utilizzo delle risorse”, allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della Valutazione ambientale strategica. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti, ovvero dimostrare l’eventuale impossibilità tecnica, ambientale e, o, economica di adempiere alle disposizioni sopraindicate. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile l’intervento e/o migliorabile l’intervento.
5. 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.
6. 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.
7. In conformità a quanto disposto dall’art 146 della LR 1/2005, per favorire gli interventi per il contenimento dei consumi energetici, non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dal presente RU:
- lo spessore delle murature esterne superiore a 30 cm,
 - il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico,

- le serre solari.

Art. 146 - Inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento del servizio di telefonia mobile, che risulti compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, nonché efficiente ed accessibile per tutti gli operatori, si applicano le seguenti disposizioni:
 - dovranno essere rispettate le fasce di rispetto per elettrodotti e cabine di trasformazione, di ampiezza variabile in funzione della loro tensione;
 - i progetti di realizzazione di cabine di trasformazioni dovranno contenere la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica;
 - i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, in qualunque punto accessibile alle persone, dovranno essere stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.
 - qualora si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.
 - deve essere perseguito il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di manufatti, quali antenne, cabine, impianti tecnologici e linee aeree di trasporto e distribuzione, anche mediante schermature arboree ed altri accorgimenti finalizzati a ridurre l'impatto visivo di detti manufatti.
2. Per la regolamentazione delle antenne si fa riferimento alle normative regionali e nazionali, il Comune potrà tuttavia predisporre una specifica regolamentazione.

Art. 147 - Documento sull'utilizzo delle risorse ambientali

1. Per tutti i progetti che prevedono trasformazioni eccedenti la ristrutturazione edilizia il soggetto avente titolo ad operare l'intervento dovrà allegare alla richiesta di titolo abilitativo uno specifico elaborato, denominato "documento sull'utilizzo delle risorse", volto a valutare l'impatto del progetto sulle risorse ambientali del territorio.
2. Per le tutte le risorse ambientali individuate, l'elaborato dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostrare l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o, economica di adempiere alle disposizioni proposte nel regolamento urbanistico.
3. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento.
4. Sono oggetto di valutazione sul "documento sull'utilizzo delle risorse" le seguenti problematiche:
 - la tutela del sistema idraulico, degli acquiferi e delle risorse idriche;
 - le modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli;
 - l'approvvigionamento ed il risparmio idrico;

- i sistemi di depurazione;
 - le emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale;
 - la limitazione dell'inquinamento acustico;
 - il potenziamento della raccolta differenziata;
 - il risparmio energetico;
 - la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico.
5. Il "Documento sull'utilizzo delle risorse" deve contenere:
- a) l'individuazione delle problematiche determinate dal progetto;
 - b) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi del progetto sull'ambiente.
- I criteri di valutazione degli argomenti sopraelencati sono riportati nelle norme di riferimento.
6. Per gli interventi nelle aree per nuovi insediamenti assoggettate a piano attuativo (PA), i contenuti del documento di cui al presente articolo, sono parte integrante dello specifico documento, da allegare al piano attuativo, con il quale si dà atto del rispetto delle prescrizioni della Valutazione ambientale strategica.
7. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento di destinazione d'uso è prescritta la redazione di un documento , da allegarsi al titolo abilitativo, sull'uso delle risorse relativo almeno all'approvvigionamento ed al risparmio idrico ed alla depurazione, sulla base delle indicazioni degli artt. 140 e 141.

APPENDICI

Appendice 1: Schede degli interventi di completamento edilizio (IDC.Rn; IDC.Pn)

Appendice 2: Schede dei progetti di centralità (PCn)

Appendice 3: Schede delle aree di riorganizzazione urbanistica (AR.n)

Appendice 4: Schede delle aree per nuovi insediamenti assoggettate a Piani attuativi(PA.n)

Appendice 5: Dimensionamento degli insediamenti

Appendice 6: Verifica degli standard

Appendice 7: Tabelle di fattibilità geologico-idraulica-sismica

APPENDICE 1 - Schede degli interventi di completamento edilizio (IDC.Rn; IDC.Pn)

Nella presente appendice sono riportati i parametri urbanistici ed edilizi e le specifiche condizioni per attuare ciascuno degli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (IDC.Rn) e produttiva previsti dal Regolamento urbanistico.

Per gli interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (IDC.Rn) nell'apposita tabella sono riportati :

- l' UTOE, la tavola di RU, il riferimento del lotto e la sua localizzazione,
- la Sul massima edificabile su ciascun lotto, il rapporto di copertura massimo e l'altezza massima ammessa,
- la superficie degli spazi ed attrezzature pubbliche associate all'intervento (parcheggi pubblici Pp, verde pubblico Vp, attrezzature di interesse comune AICp , piazze Pzp),
- la superficie della viabilità e del verde di arredo stradale associati all'intervento.

Le superfici degli standard, della viabilità e del verde di arredo stradale sono calcolate con applicazione GIS. In sede attuativa nel calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del - 5%. Sono sempre ammesse superfici superiori.

Ove non diversamente specificato per gli spazi e le attrezzature pubbliche e per la viabilità ed il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione dell'opera e la sua cessione gratuita al Comune. Con apposita nota sono indicati gli standard, la viabilità ed il verde di arredo stradale per i quali è richiesta la sola cessione gratuita al Comune dell'area ove è prevista la realizzazione dell'opera.

Per gli interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva (IDC.Pn) nell'apposita tabella sono riportati :

- l' UTOE, la tavola di RU, il riferimento del lotto e la sua localizzazione,
- la Superficie territoriale e la superficie fondiaria dell'area di intervento (i parametri edilizi sono riportati nell'art.81),
- la superficie degli spazi ed attrezzature pubbliche associate all'intervento (parcheggi pubblici Pp, verde pubblico Vp),
- la superficie della viabilità e del verde di arredo stradale associati all'intervento.

Le superfici degli standard, della viabilità e del verde di arredo stradale sono calcolate con applicazione GIS. In sede attuativa nel calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del - 5%. Sono sempre ammesse superfici superiori.

Per gli spazi e le attrezzature pubbliche e per la viabilità ed il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione dell'opera e la sua cessione gratuita al Comune. Per l' area IDC.P2 è ammessa l'utilizzazione degli spazi a verde pubblico per opere di opere di compensazione o mitigazione del rischio idraulico. In tali casi la realizzazione, gestione e manutenzione di dette opere farà carico ai soggetti attuatori dell'intervento o loro aventi causa, fatto salvo diverso accordo con l'A.C..

IDC.Rn

TAV	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	SUL max. mq	RC mq/mq	H max. mt	Pp mq	Vp mq	Pzp mq	Viabilità e verde di arredo stradale mq
2.1	1	IDC.R1	Via Colligiana - Casabianca	200	0,30	7,50	-	-	-	-
2.1	1	IDC.R2	Via Colligiana - Casabianca	200	0,30	7,50	490	-	-	-
2.1	1	IDC.R3	Via Ponticello del Vescovo - Casabianca	400	0,30	7,50	556	2748*	-	-
2.2	1	IDC.R4	Via Buggianese - Capoluogo	200	0,30	7,50	270	-	-	-
2.2	1	IDC.R5	Via Doccia - Capoluogo	450	0,30	7,50	359	-	-	521
2.2	1	IDC.R6	Via Porriane - Capoluogo	450	0,30	7,50	-	-	-	1265
2.2	1	IDC.R7	Via Vivaldi - Capoluogo	250	0,30	7,50	412	-	-	-
2.2	1	IDC.R8	Via Vivaldi - Capoluogo	250	0,30	7,50	310	-	-	-
2.2	1	IDC.R9	Via Vivaldi - Capoluogo	250	0,30	7,50	324	-	-	-
2.2	1	IDC.R10	Via Vivaldi - Capoluogo	250	0,30	7,50	414	-	-	-
2.3	1	IDC.R11	Via Borghetto - Albinatico	550	0,30	7,50	1017*	-	-	1021
2.3	1	IDC.R12	Via Borghetto - Albinatico	300	0,30	7,50	-	-	422*	300
2.3	1	IDC.R13	Via Albinatico - Albinatico	400	0,30	7,50	1246*	-	724	-
		TOTALE	UTOE 1	4150	-	-	5398	2748	1146	3107
2.3	2	IDC.R14	Via del Popolo - Crociale	200	0,30	7,50	466	-	-	-
2.3	2	IDC.R15	Via Crociale del Sarto - Crociale	200	0,30	7,50	450	-	-	-
2.3	2	IDC.R16	Via Crociale del Sarto - Anchione	200	0,30	7,50	507	-	-	-
2.3	2	IDC.R17	Via Crociale del Sarto - Anchione	200	0,30	7,50	1011*	-	-	-
2.3	2	IDC.R18	Via Capannone - Anchione	200	0,30	7,50	-	765	-	-
2.3	2	IDC.R19	Via Capannone - Anchione	450	0,30	7,50	1085	675	-	-
2.3	2	IDC.R20	Via Capannone - Anchione	400	0,30	7,50	-	-	-	922
2.3	2	IDC.R21	Via Bramalegno - Vione	300	0,30	7,50	-	-	-	499
2.3	2	IDC.R22	Via Bramalegno - Vione	450	0,30	7,50	627* +825	528* +911	-	539
		TOTALE	UTOE 2	2600	-	-	4971	2879	-	1960
		TOTALE	COMUNE	6750			10369	5627	1146	5067

(*): Per queste opere è richiesta la sola cessione gratuita dell'area al Comune.

IDC.Pn

TAV	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SF mq	Pp mq	Vp mq
2.1	1	IDC.P1	Via Stignanese - Casabianca	8445	7352	1092	-
2.1	1	IDC.P2	Via Vecchia Camporcioni - Casabianca	51401	25958	7178	17546
		TOTALE	UTOE 1	59846	33310	8270	17546
		TOTALE	COMUNE	59846	33310	8270	17546

APPENDICE 2 - Schede dei progetti di centralità (PCn)

Nella presente appendice sono elencati i progetti di centralità (PCn) previsti dal Regolamento Urbanistico. Per ciascun progetto sono indicati la superficie territoriale dell'area perimetrata nelle tavole del RU, la tipologia e la superficie degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti e previste dal RU, la quota di nuova edificazione assegnata a ciascun progetto per incentivare gli interventi di riqualificazione edilizia o le delocalizzazioni come indicato all'art. 114.

In fase attuativa è consentito incrementare la quota di nuova edificazione assegnata al Progetto di centralità fino al 20%, a condizione che non si superi la quantità di Sul di nuova edificazione complessivamente assegnata alle aree PCn. In fase attuativa è altresì consentito modificare gli standard esistenti e di progetto a condizione che non si riduca complessivamente l'area destinata a spazi ed attrezzature pubblici per ciascun progetto di centralità e che risulti comunque verificata la dotazione minima per ciascuna tipologia di standard come riportato nell'Appendice 6.

PCn

TAV	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	Pe + Pp mq	Ve + Vp mq	AICe + AICp mq	le + lp mq	PZe + PZp mq	SUL di nuova edificazione mq	
										Resid	Com/Di r/Serv
2.1	1	PC1	Casabianca	13216	737+ 480	369 220	- -	1585 -	- -	400	400
2.3	1	PC2 *	Albinatico	20081	- -	- -	2697 -	- -	- -	300	500
2.2	1	PC3	Capoluogo	8703	879+ 1870	686+ 490	- -	- -	- -	300	300
2.2	1	PC4	Capoluogo	56535	3698 -	11296 -	2271 -	11095+ 2260	- -	1000	800
		TOTALE	UTOE 1	98535	5314+ 2350	12351+ 710	4968 -	12680+ 2260	- -	2000	2000
2.3	2	PC5	Vione	32609	724 -	1161 -	514 -	- -	- -	400	500
2.3	2	PC6 *	Anchione	65105	1018+ 1199	- 10621	1849 -	1663 -	769 -	800	900
		TOTALE	UTOE 2	97714	1742+ 1199	1161+ 10621	2363 -	1663 -	769 -	1200	1400
		TOTALE	COMUNE	196249	7056+ 3549	13512+ 11331	7331 -	14343+ 2260	769 -	3200	3400

* Nel perimetro dei Progetti di Centralità PC2 e PC6 sono presenti anche standard di progetto ricadenti in zone IDC. Tali standard non sono inseriti nella presente scheda ma in quella delle zone IDC. Vale comunque anche per essi il principio che non possono essere ridotti in fase di attuazione del Progetto di Centralità.

APPENDICE 3 - Schede delle aree di riorganizzazione urbanistica (AR.n)

Nella presente appendice sono elencate le aree di riorganizzazione urbanistica (AR.n) a destinazione prevalentemente residenziale, o produttiva o terziaria, previste dal Regolamento Urbanistico. Per ciascuna area sono indicati:

- l' UTOE, la tavola di RU, il riferimento dell'area e la sua localizzazione,
- le destinazioni d'uso ammesse ,
- i parametri edilizi ed urbanistici: superficie territoriale, Sul massima edificabile, rapporto di copertura massimo, altezza massima ammessa, dotazione di parcheggi pubblici minima,
- la superficie degli spazi ed attrezzature pubbliche associate all'intervento (parcheggi pubblici Pp, verde pubblico Vp, attrezzature di interesse comune AICp , piazze Pzp).

Le superfici sopraindicate sono calcolate con applicazione GIS. In sede attuativa, nel calcolo delle superfici relative agli standard è ammessa una tolleranza del - 5%.

Per gli standard sono comunque sempre ammesse superfici superiori.

Per gli spazi e le attrezzature pubbliche e per la viabilità ed il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione dell'opera e la sua cessione gratuita al Comune.

AR.1 a destinazione residenziale

TAV.	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SUL max. mq	RC mq/mq	H max mt	Pp mq	Viabilità di progetto mq	Destinaz. d'uso
2.3	2	AR.1	Anchione	4771	1400	0,40	7,50	874	287	Come zone B art. 73

AR.2 a destinazione terziaria

TAV.	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SUL max. mq	RC mq/mq	H max mt	Pp mq	Destinazione d'uso
2.2	1	AR.2	Capoluogo	3230	SUL esistente + 300 mq com/serv	0,40	7,50	Come art.18 (*1)	Come zone D2 art.78 (*2)

AR.3 a destinazione produttiva

TAV.	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SUL max. mq	RC mq/m ^q	H max mt	Pp mq	Viabilità di progetto mq	Destinazione d'uso
2.2	1	AR.3	Capoluogo	4211	SUL esistente + 500 mq	0,40	7,50	930	329	Come zone D1 art.77 (*2)

(*1): Nel caso di attuazione del Progetto di Centralità, i parcheggi pubblici possono essere realizzati nelle aree a ciò destinate nel perimetro di PC3.

(*2): E' ammessa la conservazione delle destinazioni residenziali esistenti.

APPENDICE 4 - Schede delle aree per nuovi insediamenti assoggettati a piani attuativi (PAn)

Nella presente appendice sono elencate le aree per nuovi insediamenti assoggettate a piani attuativi (PAn) previste dal Regolamento Urbanistico, suddivise fra quelle a prevalente destinazione residenziale (aree PA1, PA2, PA3, PA4, PA5) ,a prevalente destinazione terziaria (area PA6) ed a prevalente destinazione produttiva (area PA7).

Per ciascuna area a prevalente destinazione residenziale (PA1, PA2, PA3, PA4, PA5) sono indicati:

- l' UTOE, la tavola di RU, il riferimento dell'area e la sua localizzazione,
- i parametri edilizi ed urbanistici: superficie territoriale, superficie fondiaria comprensiva di aree a verde privato, Sul massima edificabile, rapporto di copertura massimo, altezza massima ammessa,
- la superficie degli spazi ed attrezzature pubbliche previste nel piano (parcheggi pubblici Pp, verde pubblico Vp, attrezzature di interesse comune AICp)
- la superficie della viabilità e del verde di arredo stradale.

Per le aree a prevalente destinazione terziaria o produttiva (PA6, PA7) sono indicati:

- l' UTOE, la tavola di RU, il riferimento dell'area e la sua localizzazione,
- la superficie territoriale, la superficie fondiaria, la superficie a verde privato (gli altri parametri urbanistici ed edilizi sono riportati all'art.116, commi 6 e 7),
- la superficie degli spazi ed attrezzature pubbliche previste nel piano (parcheggi pubblici Pp, verde pubblico Vp, attrezzature di interesse comune AICp)
- la superficie della viabilità e del verde di arredo stradale.

Le superfici sopraindicate (St, Sf, standard e viabilità) sono calcolate con applicazione GIS. In sede attuativa, nel calcolo delle superfici relative agli standard è ammessa una tolleranza del - 5%. Per gli standard sono comunque sempre ammesse superfici superiori.

Per gli spazi e le attrezzature pubbliche e per la viabilità ed il verde di arredo stradale è prescritta la realizzazione dell'opera e la sua cessione gratuita al Comune, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle note in calce alle schede di dimensionamento

Nelle zone PA è sempre ammessa l'utilizzazione degli spazi a verde pubblico per opere di compensazione o mitigazione del rischio idraulico. In tali casi la realizzazione, gestione e manutenzione di dette opere fa carico ai soggetti attuatori dell'intervento o loro aventi causa, fatto salvo diverso accordo con l'A.C..

Nelle zone PA debbono essere rispettate le specifiche condizioni di fattibilità relative a ciascuna area, contenute nella relazione geologica di fattibilità. Nelle zone PA debbono altresì essere rispettate le specifiche prescrizioni, relative a ciascuna area contenute nel Rapporto ambientale di VAS: il rispetto di tali prescrizioni deve essere documentato in uno specifico rapporto da allegare al progetto di piano attuativo.

Ulteriori specifiche condizioni relative a ciascuna area sono specificate con apposita nota in calce alle schede.

PA n a prevalente destinazione residenziale

TAV	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SF mq	SUL max mq	RC mq/m q	H max mt	Pp mq	Vp mq	lp mq	Viabilità e verde di arredo stradale
2.2	1	PA1	Area Residenziale Via Toti - Capoluogo	10617	7187	2000 (*1)	0,40	7,50	-	2144	-	1286
2.2	1	PA2	Area Residenziale Zona Sportiva - Capoluogo	40369	13554	5000 (*1)	0,40	9,50	3426	18655	-	4734
2.3		PA3	Area Residenziale Albinatico	7809	4248	1660	0,40	7,50	903	1182	-	1476
		TOTALE	UTOE 1	58795	24989	8660	-	-	4329	17546	-	7496
2.3		PA4	Area Residenziale Anchione	5217	2762	1200	0,40	7,50	615	625	-	1215
2.3		PA5.a (*2)	Area Residenziale Vione-ovest	7801	3275	1100	0,40	7,50	105	-	-	4421
2.3		PA5.b (*2)	Area Residenziale Vione-est	7586 (*3)	2831	1100	0,40	7,50	1137	949	994	1675
		TOTALE	UTOE 2	20604	8868	3400	-	-	1857	1574	994	7311
		TOTALE	COMUNE	79399	33857	12060	-	-	6186	19120	994	14807

(*1): Il 20% della SUL massima edificabile deve essere destinato ad interventi di edilizia sociale.

(*2): E' ammessa l'attuazione separata dei due comparti PA5.a e PA5.b sulla base di distinti piani attuativi. A ciascuno dei due comparti fanno carico le opere di urbanizzazione incluse nel perimetro del comparto. Per PA5.b è prescritta la cessione a titolo gratuito dell'area destinata a struttura scolastica.

(*3): Escluso zona B2 ricadente nel perimetro di PA5.b

PA n a prevalente destinazione terziaria

TAV	UTOE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SF mq	SUL max mq (*2)	SC max mq (*2)	H max mt	Pp mq	Vp mq	Viabilità e verde di arredo stradale
2.2	1	PA6	Area Commerciale via Borghino - Capoluogo	163543	7566	3026	2270	8,00	1152	9495	1413
		TOTALE	UTOE 1	163543	58574	3026	2270	10,00	10293	51932	32432
		TOTALE	COMUNE	163543	58574	3026	2270	10,00	10293	51932	32432

(*1): La SUL e la SC risultano dall'applicazione dei parametri edilizi di cui all'art.116. Esse possono variare in rapporto al variare della superficie fondiaria sulla base del definitivo assetto dell'area stabilito dal Piano Attuativo.

PA n a prevalente destinazione produttiva

TAV	UT OE	N° AREA	LOCALIZZAZIONE	ST mq	SF mq	Verde privato mq (*1)	SUL max mq (*2)	SC max mq (*2)	H max mt	Pp mq	Vp mq	Viabilità e verde di arredo stradale
2.1	1	PA7	Area Produttiva Camporcioni - Casabianca	163543	58574	10312	38238	31865	10,00	10293	51932	32432
		TOTALE	UTOE 1	163543	58574	10312	38238	31865	10,00	10293	51932	32432
		TOTALE	COMUNE	163543	58574	10312	38238	31865	10,00	10293	51932	32432

(*1): Il verde privato contribuisce al calcolo della SUL come indicato all'art. 116 comma 6.8.

(*2): La SUL e la SC risultano dall'applicazione dei parametri edilizi di cui all'art.116. Esse possono variare in rapporto al variare delle superfici fondiarie sulla base del definitivo assetto dell'area stabilito dal Piano Attuativo.

APPENDICE 5 - 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 destinazione turistica alberghiera per la quale è espresso in numero di posti letto.

Il Regolamento Urbanistico non prevede insediamenti commerciali per grandi strutture di vendita.

Nel dimensionamento residenziali sono inclusi le destinazioni abitative conseguenti a mutamento di destinazione d'uso agricola. I dimensionamenti delle diverse funzioni sono distinti per UTOE e fra "Insediamenti esistenti" e "Aree di trasformazione".

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

1. Insediamenti a destinazione residenziale

INTERVENTO	UTOE 1		UTOE 2		TOTALE COMUNE	
	mq	%	mq	%	mq	%
					0	
INSEDIAMENTI ESISTENTI						
SATURAZIONE (B1, B2, B3, B4)	3000		400		3400	
COMPLETAMENTO (IDC.R)	4150		2600		6600	
ZONA AGRICOLA (MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO - DX.2)	1200		1850		3050	
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (RB)	1150		850		2150	
PIANI ATTUATIVI APPROVATI (PEEP)	6000		0		6000	
TOTALE	15500	59,3%	5700	48,7%	21200	56%
AREE DI TRASFORMAZIONE						
RIORGANIZZAZIONE URBANISTICA (AR.1)	0		1400		1400	
PROGETTI DI CENTRALITA' (PC)	2000		1200		3200	
NUOVI INSEDIAMENTI (PA)	8660		3400		12060	
TOTALE	10660	40,7%	6000	51,3%	16660	44%
TOTALE	26160	100%	11700	100%	37860	100%

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, attività commerciali ed a servizio della residenza. Tale quota, stimata in mq 3924 per l'UTOE1 e in mq 1755 per l'UTOE2, assorbe le previsioni di insediamenti direzionali e servizi indicate nella tabella 4 relativa agli insediamenti esistenti, nonché le quote di destinazioni commerciali o direzionali assegnati ai progetti di centralità (PC) e agli interventi di riorganizzazione urbanistica (AR).

2. Insediamenti a destinazione produttiva

INTERVENTO	UTOE 1		UTOE 2		TOTALE COMUNE	
	mq	%	mq	%	mq	%
					0	
INSEDIAMENTI ESISTENTI						
COMPLETAMENTO (IDC.P)	19986		0		19986	
ZONA AGRICOLA (DX.1)	2400		300		2700	
RECUPERO (RD)	1500		0		1500	
PIANI ATTUATIVI APPROVATI (LC) (*1)	15000		0		15000	
TOTALE	38886	55,6%	300	100%	39186	55,8%
AREE DI TRASFORMAZIONE						
RIORGANIZZAZIONE URBANISTICA (AR.3)	500		0		500	
NUOVI INSEDIAMENTI (PA) (*2)	30590		0		30590	
TOTALE	31090	44,4%	0	0%	31090	44,2%
TOTALE	69976	100%	300	100%	70276	100%

(*1): Stima della SUL derivante dall'attuazione e completamento dei piani attuativi approvati.

(*2): Quota pari all'80% della SUL di 38238 mq complessivamente prevista per il Piano Attuativo PA7.

3. Insediamenti a destinazione commerciale MSV

INTERVENTO	UTOE 1		UTOE 2		TOTALE COMUNE	
	mq	%	mq	%	mq	%
INSEDIAMENTI ESISTENTI						
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA E COMPLETAMENTO	1200		0		1200	
TOTALE	1200	13,9%	0	0%	1200	13%
AREE DI TRASFORMAZIONE						
PROGETTI DI CENTRALITA' (PC)	600		600		1200	
NUOVI INSEDIAMENTI (PA6)	3026		0		3026	
NUOVI INSEDIAMENTI (PA7) (*1)	3823		0		3823	
TOTALE	7449	86,1%	600	100%	8049	87%
TOTALE	8649	100%	600	100%	9249	100%

(*1): Quota pari al 10% della SUL di 38238 mq complessivamente prevista per il Piano Attuativo PA7.

4. Insedimenti a destinazione direzionale e servizi

INTERVENTO	UTOE 1		UTOE 2		TOTALE COMUNE	
	mq	%	mq	%	mq	%
INSEDIAMENTI ESISTENTI						
RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA E COMPLETAMENTO	2000		1000		3000	
TOTALE	2000	29,3%	1000	58,8%	3000	35,2%
AREE DI TRASFORMAZIONE						
PROGETTI DI CENTRALITA' (PC)	1000		700		1700	
NUOVI INSEDIAMENTI (PA7) (*1)	3823		0		3823	
TOTALE	4823	70,7%	700	41,2%	5523	64,8%
TOTALE	6823	100%	1700	100%	8523	100%

(*1): Quota pari al 10% della SUL di 38238 mq complessivamente prevista per il Piano Attuativo PA7.

5. Insediamenti a destinazione turistico-alberghiera

INTERVENTO	UTOE 1	UTOE 2	TOTALE COMUNE
N° POSTI LETTO	100	80	180

APPENDICE 6 - 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 5, ed applicando il parametro 35mq Sul/ 1 abitante.

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

UTOE1					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente AICe mq	Progetto AICp mq	TOTALE mq
Capoluogo	Cimitero	S.P. Buggianese 15	17686		
Capoluogo	Centro socio sanitario	S.P. Buggianese 15/via fosso alla Torre		3529	
Capoluogo	Centro sociale	Via Cavour/via della Libertà	1727		
Capoluogo	Enti Pubblici	Via Matteotti/S.P. Buggianese	567		
Capoluogo	Centro sociale	Via Boito	2449		
Capoluogo	Centro sociale	Via Boito - PC4	1094		
Capoluogo	Chiese-attrezzature religiose	Via Spadoni	1320		
Capoluogo	Chiese-attrezzature religiose	Via Giusti	82		
Capoluogo	Centro sociale	Via Matteotti/via Verdi - PC4	1177		
Capoluogo	Centro socio sanitario	Via XXIV Maggio	2233		
Capoluogo	Spazio festa	Via Piave		2964	
Capoluogo	Centro socio sanitario	Via del Popolo	5786		
Albinatico	Chiese-attrezzature religiose	Via Borghetto - PC2	2697		
TOTALE AIC UTOE1			36818	6493	43311

UTOE2					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente AICe mq	Progetto AICp mq	TOTALE mq
Anchione	Chiese-attrezzature religiose	Via Capannone - PC6	1849		
Anchione	Area festa	Via Capannone - PC6 (porzione di Vp)		4000	
Vione	Chiese-attrezzature religiose	Via Colmate del cerro- PC5	514		
Territorio aperto Capannone	Centro culturale	Via Capannone - (porzione EX.2)		3832	
TOTALE AIC UTOE2			2363	7832	10195

TOTALE AIC COMUNE			39181	14325	53506
--------------------------	--	--	--------------	--------------	--------------

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

UTOE1					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente Ve mq	Progetto Vp mq	TOTALE mq
Capoluogo		Via Toti - PA1		2144	
Capoluogo		S.P. Buggianese 15		3892	
Capoluogo		S.P. Buggianese 15/via fosso alla Torre		614	
Capoluogo		Via Cavour/via Battisti	4797		
Capoluogo		Via della Libertà/via Matteotti	1842		
Capoluogo		Via Nucci	3913		
Capoluogo		Via Matteotti	1221		
Capoluogo	Impianti sportivi	Via Fattoria - PC4	7504		
Capoluogo		Via Matteotti- PC4	3791		
Capoluogo		Via Collodi - PEEP 72/04		2635	
Capoluogo		Via Leopoldo - LC 57/01	3475		
Capoluogo		S.P. Buggianese 15 (via Roma)		9495	
Capoluogo		Via Foscolo		232	
Capoluogo		Via Moro - PC3	686		
Capoluogo		Via Moro - PC3		490	
Capoluogo	Impianti sportivi	Via Moro/via della Costituzione	25093		
Capoluogo		Via Moro/via della Costituzione	14137		
Capoluogo		Via Piave	666		
Capoluogo		Via Piave	564		
Capoluogo		Via Piave		2490	
Capoluogo	Impianti sportivi	Via Piave/via della Costituzione	4647		
Capoluogo		Via Piave/via della Costituzione		818	
Capoluogo		Via della Costituzione - PA2		18259	
Capoluogo		Via della Costituzione	723		
Capoluogo		Via Piave - PA2		396	

Capoluogo	Via siena/via del Popolo	1428		
Albinatico	S.P. Porrione del terzo - PA3		1182	
Albinatico	Via Albinatico		4459	
Albinatico	Via Albinatico		808	
Albinatico	Via Albinatico		2818	
Albinatico	Via Albinatico		1165	
Albinatico	Via Albinatico/P.zza Buozzi - LC 12/2004		2910	
Albinatico	Via Albinatico/P.zza Buozzi - LC 12/2004		5417	
Casabianca	Via Nociaccio - PA7		3987	
Casabianca	Via Nociaccio - PA7		2200	
Casabianca	Via Stignanese - PA7		25656	
Casabianca	Via Stignanese - PA7		20089	
Casabianca	Via vecchia Camporcioni - IDC.P2		17545	
Casabianca	S.P. Buggianese 15 - PC1	368		
Casabianca	S.P. Buggianese 15	398		
Casabianca	Via Sorini	353		
Casabianca	Via Sorini	1500		
Casabianca	S.P. Buggianese 15 - PC1		220	
Casabianca	S.P. Camporcioni - IDC.R3		2748	
Casabianca	Via Colligiana		5290	
Casabianca	Impianti sportivi	Via Colligiana	7450	
Casabianca	Via Colligiana		485	
Territorio aperto Anchione est	Via Lima/via Gentile	385		
TOTALE V UTOE1		84941	138444	223385

UTOE2					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente Ve mq	Progetto Vp mq	TOTALE mq
Anchione		Via Capannone - PA4		625	
Anchione		Via Capannone -IDC.R18		765	
Anchione		Via Crociale del Sarto - PC6		1626	
Anchione		Via Crociale del Sarto - IDC.R19 - PC6		675	
Anchione		Via Crociale del Sarto- PC6		4995	
Vione		Via Bramalegno - IDC.R22		528	
Vione		Via Bramalegno - IDC.R22		911	
Vione		Via Bramalegno - PA5b		949	
Vione		Via Bramalegno - PC5	1161		
Territorio aperto Vione nord	Impianti sportivi	Via Bramalegno	9343		
Territorio aperto Vione nord		Via Bramalegno		2494	
Territorio aperto Anchione est		Via Galligani	4511		
Territorio aperto Anchione sud		Via Capannone		1994	
Territorio aperto Anchione est		Via Galligani/via Prato grande	915		
Territorio aperto Albinatico sud		P.zza Buozzi		1202	
TOTALE V UTOE2			15930	16764	32694
TOTALE V COMUNE			100871	155208	256079

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

UTOE1					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente Pe mq	Progetto Pp mq	TOTALE mq
Capoluogo		S.P. Buggianese 15 - IDC.R4		270	
Capoluogo		Via Doccia - IDC.R5		359	
Capoluogo		Via Toti	390		
Capoluogo		Via Turati		608	
Capoluogo		Via Turati	820		
Capoluogo		S.P. Buggianese 15		4411	
Capoluogo		Via Mameli		930	
Capoluogo		Via Pellico	815		
Capoluogo		Via Cavour/via Battisti	653		
Capoluogo		Via Manin	1273		
Capoluogo		Via Matteotti/S.P. Buggianese	1004		
Capoluogo		Via Nucci	373		
Capoluogo		Via Boito	1043		
Capoluogo		Via Rossini	691		
Capoluogo		Via Rossini	353		
Capoluogo		Via Rossini	279		
Capoluogo		Via Rossini		3045	
Capoluogo		Via Donizetti	498		
Capoluogo		Via Toscanini	608		
Capoluogo		Via della Libertà	1148		
Capoluogo		Via Spadoni	1721		
Capoluogo		Via Giusti	77		
Capoluogo		Via Vivaldi - IDC.R7		412	
Capoluogo		Via Vivaldi - IDC.R8		310	
Capoluogo		Via Vivaldi - IDC.R9		324	
Capoluogo		Via Vivaldi - IDC.R10		414	
Capoluogo		Via Collodi		913	
Capoluogo		Via Collodi	559		
Capoluogo		Via Leopoldo		347	
Capoluogo		Via Leopoldo	857		
Capoluogo		Via Leopoldo		368	
Capoluogo		Via XXV Maggio - PC4	521		
Capoluogo		Via del Popolo - PC4	2569		

Capoluogo	S.P. Buggianese 15 (via Roma) - PA6	1152
Capoluogo	Via Foscolo	474
Capoluogo	Via Moro - PC3	1870
Capoluogo	Via della Costituzione - PC3	879
Capoluogo	Via Moro	565
Capoluogo	Via Moro	2001
Capoluogo	Via della Costituzione	1469
Capoluogo	Via della Costituzione	1208
Capoluogo	Via Piave	1929
Capoluogo	Via della Costituzione - PA2	1950
Capoluogo	Via Piave - PA2	1475
Capoluogo	Via Venezia	173
Capoluogo	Via Venezia	283
Capoluogo	Via del Popolo	131
Albinatico	S.P. Porrione del terzo	1024
Albinatico	S.P. Porrione del terzo	344
Albinatico	Via Borghetto - IDC.R11	1017
Albinatico	Via Albinatico - IDC.R13 - PC2	1246
Albinatico	S.P. Porrione del terzo	448
Albinatico	S.P. Porrione del terzo - PA3	903
Albinatico	S.P. Porrione del terzo	178
Albinatico	S.P. Porrione del terzo	176
Albinatico	Via Albinatico	287
Albinatico	Via Albinatico	610
Albinatico	Via Albinatico	1190
Albinatico	Via Albinatico	2860
Albinatico	Via Albinatico	2276
Albinatico	P.zza Buozzi	5299
Casabianca	Via Livornese	1102
Casabianca	Via Nociaccio - PA7	2272
Casabianca	Via Nociaccio - PA7	1482
Casabianca	Via Nociaccio - PA7	1629
Casabianca	Via Nociaccio - PA7	2205
Casabianca	Via Nociaccio - PA7	1470
Casabianca	Via Nociaccio - PA7	1234
Casabianca	Via Nociaccio	1439
Casabianca	Via Stignanese	657

Casabianca	Via Stignanese		487	
Casabianca	Via vecchia Camporcioni		605	
Casabianca	Via vecchia Camporcioni - IDC.P2		7178	
Casabianca	S.P. Buggianese n.15		576	
Casabianca	S.P. Buggianese n.15		339	
Casabianca	S.P. Buggianese n.15	535		
Casabianca	Via Sorini - PC1		575	
Casabianca	Via Sorini		1056	
Casabianca	Via Sorini		147	
Casabianca	Via Sorini		153	
Casabianca	Via Sorini		166	
Casabianca	S.P. Buggianese n.15 - PC1		479	
Casabianca	S.P. Buggianese n.15 - PC1	161		
Casabianca	Via vecchia Camporcioni	826		
Casabianca	Via Sorini	99		
Casabianca	Via Sorini	125		
Casabianca	Via Colligiana - IDC.R2		490	
Casabianca	Via Ponticello - IDC.R3		556	
Casabianca	S.P. Buggianese n.15	337		
Casabianca	Via Colligiana		965	
Casabianca	Via Colligiana	1067		
Territorio aperto Capoluogo sud-ovest	Via Bramalegno		172	
Territorio aperto Anchione est	Via Lima		288	
TOTALE P UTOE1		40342	52910	93252

UTOE2

Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente Pe mq	Progetto Pp mq	TOTALE mq
Crociale		Via del Popolo - IDC.R14		466	
Crociale		Via Crociale del Sarto - IDC.R15		449	
Anchione		Via Crociale del Sarto - PA4		615	
Anchione		Via Crociale del Sarto	449		

Anchione	Via Crociale del Sarto - IDC.R16		507	
Anchione	Via Crociale del Sarto - IDC.R17		1011	
Anchione	Via Capannone		874	
Anchione	Via Capannone - IDC.R19 - PC6		1085	
Anchione	Via Crociale del Sarto - PC6	664		
Anchione	Via Crociale del Sarto - PC6		1199	
Anchione	Via Crociale del Sarto - PC6	354		
Vione	Via Bramalegno - PA5b		454	
Vione	Via Bramalegno - PA5b		683	
Vione	Via Bramalegno - PA5a		105	
Vione	Via Bramalegno - IDC.R22		627	
Vione	Via Bramalegno - IDC.R22		825	
Vione	Via Bramalegno - PC5	486		
Vione	Via Colmate del cerro - PC5	238		
Territorio aperto Vione nord	Via Bramalegno		835	
Territorio aperto Anchione est	Via Galligani	782		
Territorio aperto Anchione sud	Via Capannone		1321	
TOTALE P UTOE2		2973	11056	14029
TOTALE P COMUNE		43315	63966	107281

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER ISTRUZIONE

UTOE1					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente le mq	Progetto lp mq	TOTALE mq
Capoluogo		Via Rossini		13470	
Capoluogo		Via Boito - PC4		2260	
Capoluogo	Scuola elementare e media inferiore	Via Rossini/via Toscanini - PC4	11095		
Capoluogo	Scuola materna	Via Spadoni	895		
Capoluogo	Scuola materna	Via Collodi	2542		
Casabianca	Scuola elementare	Via Baldaccini - PC1	1584		
TOTALE i UTOE1			16116	15730	31846
UTOE2					
Frazione	Descrizione	Indirizzo	Esistente le mq	Progetto lp mq	TOTALE mq
Anchione	Scuola materna	Via Capannone - PC6	1663		
Vione	Scuola materna	Via Bramalegno		994	
Vione	Scuola materna	Via Bramalegno	1126		
Territorio aperto Anchione est	Scuola elementare	Via Lima	746		
TOTALE i UTOE 2			3535	994	4529
TOTALE i COMUNE			19651	16724	36375

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD SULL'AREA COMUNALE

UTOE1

	Esistente	Progetto	TOTALE
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	36818	6493	43311
AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	84941	138444	223385
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	40342	52910	93252
AREE PER ISTRUZIONE	16116	15730	31846

UTOE2

	Esistente	Progetto	TOTALE
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2363	8329	10692
AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	15930	16266	32196
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2973	11056	14029
AREE PER ISTRUZIONE	3535	994	4529

TOTALE COMUNE

	Esistente	Progetto	TOTALE
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	39181	14822	54003
AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	100871	154710	255581
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	43315	63966	107281
AREE PER ISTRUZIONE	19651	16724	36375

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	3,5 mq/ab.	mq
UTOE 1	36818	6493	43311	7225	25287,5	+18023,5
UTOE 2	2363	7832	10195	2706	9471	+724
TOTALE	39181	14325	53506	9931	34758,5	+18747,5

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	12 mq/ab.	mq
UTOE 1	84941	138444	223385	7225	86700	+136685
UTOE 2	15930	16764	32694	2706	32472	+222
TOTALE	100871	155208	256079	9931	119172	+136907

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq	ab.	4 mq/ab.	mq
UTOE 1	40342	52910	93252	7225	28900	+64352
UTOE 2	2973	11056	14029	2706	10824	+3205
TOTALE	43315	63966	107281	9931	39724	+67557

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE

	Esistente	Progetto	TOTALE RU	DM 1444/68	Abitanti previsti	Fabbisogno	Differenza
	mq	mq	mq		ab.	4,5 mq/ab.	mq
UTOE 1	16116	15730	31846	+11095 *	7225	32512,5	+10428,5
UTOE 2	3535	994	4529	0	2706	12177	-7648
TOTALE	19651	16724	36375	+11095 *	9931	44689,5	+2780,5

(*): Ai sensi dell'art.4 del DM 1444/68 la superficie del plesso scolastico posto in via Rossini e ricadente in zona B, è computata in misura doppia.

APPENDICE 7 - Tabelle di fattibilità geologico-idraulica-sismica

Tabella 1 - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna zona urbanistica

Sigla Zona	Tipologia intervento	Fino a	Fattibilità geomorfologica		Fattibilità idraulica				Fatt. sismica	
			Classi di Pericolosità		Classi di Pericolosità (le sigle Pi3 e Pi4 si riferiscono alle classificazioni di pericolosità del PAI)				Classi di Pericolosità	
			G1	G3	I2	I3	I4+Pi3	I4+Pi4	S3	S3a
edifici classe 1	Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale	Restauro e risanamento conservativo	F1g	-	F1i	F1i	F1i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
edifici classe 2	Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale	Ristrutturazione edilizia di tipo R1	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
edifici classe 3	Edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale	Ristrutturazione edilizia di tipo R2	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
edifici classe 4	Edifici e/o complessi edilizi di valore ambientale e testimoniale	Ristrutturazione edilizia di tipo R3	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
A1	Centro antico del capoluogo	Ristrutturazione edilizia di tipo R3	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
A2	Insedimenti storici minori	Sostituzione edilizia e ampliamento "una tantum" 30 mq SUL	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
B1, B2, B3, B4	Aree edificate a prevalente funzione residenziale	a) integrazione planivolumetrica "una tantum"	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
		b) nuova edificazione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s

B5	Tessuti edilizi ordinati risultanti da Piano attuativo realizzato	Sostituzione edilizia	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
IDC.Rn	Are e per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
D1	Tessuti produttivi esistenti	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
D2	Tessuti terziari esistenti	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
D3	Tessuti produttivi ordinati da Piani attuativi	Sostituzione edilizia	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
D4	Tessuti terziari ordinati da Piani attuativi	Sostituzione edilizia	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
IDC.Pn	Aree per interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
LC, PEEP, PIP, PP, PdR	Piani attuativi approvati	Nuova costruzione	Vedi norme dei PA approvati							
RB, RD1, RD2	Aree di riqualificazione insediativa	Ristrutturazione urbanistica	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
I	Aree per l'istruzione	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
AIC	Aree per attrezzature di interesse collettivo	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
V	Aree a verde pubblico e per impianti sportivi	Attrezzature di complemento	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
P	Aree per parcheggi pubblici		F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F1s	F1s
F1.a	Area per attività turistiche, ludiche, sportive e del benessere (Parco dello Sport) di iniziativa pubblico-privata	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s

F1	Aree per impianti sportivi privati	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
F2	Aree per attrezzature sociali	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
VR	Aree aperte interne agli insediamenti urbani	Attrezzature di complemento	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
Segno grafico	Aree a verde privato	Attrezzature di complemento	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
E1	Aree ad agricoltura promiscua	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
EA1	Aree agricole della bonifica storica	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
EA2	Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio	Ristrutturazione edilizia di tipo R3	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
EA3	Aree di Riserva naturale del Padule di Fucecchio		F1g	-	F1i	F1i	F1i	LR21/21	F1s	F1s
Segno grafico	Collegamenti paesistici del Pescia di Pescia e del Pescia Nuova	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
NR	Nuclei Residenziali in territorio aperto	Integrazione planivolumetrica "una tantum"	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
EX	Insedimenti ed aree agricole soggetti a particolare normativa	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
DX.1	Aree con edifici esistenti destinati ad usi produttivi o specifici	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
DX.2	Aree con edifici esistenti destinati ad usi produttivi o specifici	Ristrutturazione urbanistica	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
DA	Aree per depositi di materiali all'aperto	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
Segno grafico	Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare		F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s

Segno grafico	Distributori di carburante	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
Segno grafico	Verde di arredo stradale		F1g	-	F1i	F1i	F1i	LR21/21	F1s	F1s
PZe	Piazze esistenti	Attrezzature di complemento	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
PZp	Piazze di progetto	Attrezzature di complemento	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
Segno grafico	Itinerari ciclopedonali e itinerari di interesse naturalistico e panoramico		F1g	-	F1i	F1i	F1i	LR21/21	F1s	F1s
PC	Progetti di Centralità									
PC1	Casabianca	Nuova costruzione	F1g	-		F4i				F2.2s
PC2	Albinatico	Nuova costruzione	F1g	-		F4i				F2.2s
PC3	Capoluogo	Nuova costruzione	F1g	-		F4i	F4i			F2.2s
PC4	Capoluogo	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i				F2.2s
PC5	Vione	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i	F4i			F2.2s
PC6	Anchione	Nuova costruzione	F1g	-	F2i	F4i				F2.2s
AR	Aree di riorganizzazione urbanistica									
AR.1	Anchione	Ristrutturazione urbanistica	F1g		F2i					F2.2s
AR.2	Capoluogo	Ristrutturazione urbanistica	F1g			F4i	F4i			F2.2s
AR.3	Capoluogo	Ristrutturazione urbanistica	F1g		F2i					F2.2s
PA	Aree per nuovi insediamenti assoggettate a piani attuativi									
PA1	Area Residenziale Via Toti - Capoluogo	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica							
PA2	Area Residenziale Zona Sportiva - Capoluogo	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica							

PA3	Area Residenziale Albinatico	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica
PA4	Area Residenziale Anchione	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica
PA5.a	Area Residenziale Vione-ovest	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica
PA5.b	Area Residenziale Vione-est	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica
PA6	Area Commerciale via Borghino - Capoluogo	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica
PA7	Area Produttiva Camporcioni - Casabianca	Nuova costruzione	Vedi scheda nella Valutazione Ambientale Strategica

Tabella 2 - Fattibilità per interventi a vulnerabilità minore e per interventi al di fuori del sistema insediativo

Tipologie di intervento	Classi di pericolosità		Classi di Pericolosità (le sigle Pi3 e Pi4 si riferiscono alle classificazioni di pericolosità del PAI)				Classi di pericolosità	
	G1	G3	I2	I3	I4+Pi3	I4+Pi4	S3	S3a
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F1g	-	F 1i	F 1i	F 1i	L21/12	F 1s	F 1s
Interventi di restauro, risanamento conservativo, adeguamenti igienico sanitari, modesti manufatti*	F1g	-	F1i	F 1i	F 1i	L21/12	F2.1s	F2.2s
Nuove edificazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, volumi tecnici	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F2.1s	F2.2s
Infrastrutture a rete. Strade di nuovo impianto	F 1g	-	F 2i	F 4i	F 4i	L21/12	F2.1s	F2.2s
Parcheggi	F1g	-	F2i	F4i	F4i	LR21/21	F1s	F1s
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F1g	-	F1i	F1i	F1i	F1i	F1s	F1s

*Con il termine di modesto manufatto si intendono piccoli edifici isolati quali annessi agricoli privi di seminterrato e interrato; piccoli edifici prefabbricati, muri di recinzione non a retta