

PARTE PRIMA
NORMATIVA URBANISTICA GENERALE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti ed effetti

1. Il Regolamento urbanistico costituisce, insieme al Piano strutturale, il Piano Regolatore Generale Comunale.
2. Contribuisce a definire l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano strutturale.
3. Le norme e le prescrizioni del Regolamento urbanistico sottostanno alle regole generali fissate nel Piano strutturale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano strutturale ed il Regolamento dovrà conformarsi con specifica variante.
4. Il Regolamento urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato dalla normativa vigente:
 - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi e per gli effetti della vigente normativa;
 - b) l'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dall'art.62 del PTC;
 - d) la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
 - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei centri abitati;
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia.
5. Le tavole di progetto del Regolamento urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni delle singole aree, tuttavia i progetti attuativi degli interventi potranno conformarsi con i necessari adeguamenti e con una migliore specificazione.
6. Le norme del Regolamento urbanistico si integrano con quelle del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 2 - Elaborati

1. Il Regolamento urbanistico del Comune di Chiesina Uzzanese è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 – Relazione Generale
 - 2 - Norme Tecniche di Attuazione
 - 3 – Relazione geologica**
 - 4 - Cartografia di progetto:
 - TAVOLE 1.1 - 1.2: Cartografia di progetto del territorio rurale 1/5.000
 - TAVOLE 2.0 - 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5: Cartografia di progetto dei sistemi insediativi 1/2.000
 - TAVOLA 3.1: Cartografia del P.E.E. 1/1.000
 - TAVOLA 4: Carta di fattibilità 1/5.000
 - TAVOLA 5.1 – 5.2 – 5.3 – 5.4 – 5.5: Carta di fattibilità 1/2.000
 - TAVOLA 6: verifica degli ambiti fluviali 1/10.000
 - 5 - Schede di rilevazione del P.E.E .di valore testimoniale in area urbana di cui alla Variante organica del PRG approvata dalla GRT con delib 88/94
 - 6 - Schede di rilevazione del P.E.E. di valore testimoniale in area extraurbana allegate alla Variante di PRG approvata dal C.C. nel Dicembre 1997
2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento e costituiscono, ad eccezione della relazione, parte prescrittiva del Piano Regolatore Generale.

Art. 3 - Durata e validità

1. Il Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato.
2. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza decade automaticamente, ad esclusione dei Piani per l'edilizia economica e popolare e dei Piani per gli insediamenti produttivi non ancora completamente ultimati.
3. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento Urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale scadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Regolamento.
4. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
5. Secondo quanto indicato dalla normativa vigente, dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi decade la previsione urbanistica per:
 - le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards definiti dal PTC;
 - le aree soggette a Piano Attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;

- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.
- 6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.
- 7. Con cadenza almeno biennale il Comune provvede alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.
La relazione tecnica di conclusione della verifica è valutata dagli organi politici della Amministrazione comunale, anche al fine di attuare le eventuali correzioni o modifiche alle previsioni attraverso apposite eventuali varianti.

Art. 4 – Poteri di deroga

1. E' facoltà del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, purchè si operi nei limiti fissati dalle leggi con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento, e per interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, così come previsto dall'art. 54 della L.R. 1/2005.

Art. 5 – Piano complesso

1. Il Piano complesso è lo strumento facoltativo con cui l'Amministrazione comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare durante il proprio mandato amministrativo che, a causa della loro complessità, necessitano di esecuzione programmata.
2. Il Comune può adottare un Piano complesso d'intervento, ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005, con riferimento alle previsioni del Piano strutturale, del Bilancio Comunale ed alle disponibilità di soggetti pubblici e privati.
3. Le previsioni degli eventuali Piani complessi di intervento saranno principalmente rivolte alla attuazione delle opere pubbliche previste nel piano e alla programmazione degli interventi di riqualificazione ed espansione urbana elencati ai successivi articoli, anche in relazione ai piani per l'edilizia residenziale pubblica.

Art. 6 – Salvaguardie e norme transitorie

(articolo interamente cassato a seguito delle osservazioni di Provincia e Regione)

Art. 7 – Altri strumenti di governo del territorio

1. Il Piano di classificazione acustica del territorio comunale integra le norme del Regolamento Urbanistico. Ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia del

territorio comunale dovrà garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno, secondo quanto previsto dal piano stesso e dalle norme del Regolamento Edilizio comunale. In contesti urbani con situazioni di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali o di attività classificate tra quelle di particolare tutela. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale.

Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.

2. Ai sensi della legge regionale vigente recante “Disposizioni regionali per l’attuazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 in materia di variazioni essenziali e di mutamento della destinazione d’uso degli immobili” il Comune potrà dotarsi di un piano comunale per le funzioni, in modo da rendere compatibili le indicazioni urbanistiche fissate nel Piano regolatore con l’effettiva utilizzazione degli immobili. Fino a che questo specifico piano non sarà operativo il Regolamento urbanistico disciplina le destinazioni d’uso ammesse per ogni singola zona del territorio comunale.

TITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8 – Definizione dei parametri urbanistici

St = Superficie territoriale

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo: E' comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria oltre a eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di interesse generale.

Sf = Superficie fondiaria

Area a destinazione omogenea di zona sulla quale il R.U. si attua a mezzo di intervento diretto successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento urbanistico preventivo la Sf è l'area che risulta dalla superficie territoriale St detratte la superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2). 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.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade
- b) spazi di sosta e parcheggi pubblici
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- f) illuminazione pubblica
- g) verde pubblico attrezzato elementare

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) attrezzature di interesse collettivo (amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, religiose, commerciali ecc.)
- d) attrezzature per il tempo libero di quartiere, parchi urbani e di quartiere, impianti sportivi

Per gli insediamenti produttivi, magazzini e simili, le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto c) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali ed affini.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

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

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

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

Art. 9 – Definizione dei parametri edilizi

Sul = Superficie utile lorda

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. 2,10 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.
2. Per le nuove costruzioni, 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).
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.
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.
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.

Sc = Superficie coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio. Sono esclusi dal computo della Sc i balconi, i cornicioni e le gronde; sono esclusi dal computo inoltre le pensiline di ingresso e/o di collegamento tra i corpi di fabbrica separati, purchè la loro superficie non sia superiore al 10% della superficie coperta massima ammissibile sul lotto, le parti di edificio completamente interrato.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

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

H = Altezza massima

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di riferimento all'intradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana ed al punto d'incontro tra l'intradosso della copertura ed il piano delle facciate in caso di coperture inclinate.

V = Volume

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.

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. 10 – Distanze

1. Distanze

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

Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso vi siano scale a giorno e terrazze a sbalzo, purchè queste non emergano più di ml 2,50 dai muri; nel caso contrario i fili delle scale a giorno e delle terrazze costituiranno elemento di riferimento.

2. Distanze minime tra i fabbricati

Nelle nuove costruzioni, quando almeno in una delle parti che si fronteggiano vi siano vedute corrispondenti ai vani abitabili secondo la definizione del Regolamento Edilizio, la distanza minima da rispettare tra i fabbricati sarà di ml. 10,00 (misurata con il raggio), salvo diversi allineamenti indicati specificatamente nelle tavole del R.U. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, la distanza minima è di ml. 6,00, distanza misurata con il raggio anche nel caso di edifici non frontestanti.

Nelle zone “A” e “B0” 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 qualora esistano comprovati motivi di ordine tecnico ed igienico.

Nelle zone “B” di costruzione antecedente alla data del 1 Aprile 1968, la distanza minima da osservare è quella indicata dal Codice Civile, salvo diversi allineamenti previsti nelle tavole del R.U.

Nelle zone (D) le costruzioni sono regolamentate dalle norme particolari e specifiche che riguardano le varie sottozone.

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine di proprietà di ml.5,00.

La distanza di ml. 5,00 deve essere rispettata anche dal confine di zona, salvo quanto specificato al punto 4 successivo per le zone a verde privato e salvo il caso in cui detto confine, oltre il quale si trovi la zona agricola, ricada all'interno di un lotto che abbia caratteristiche documentate di singolarità quali ad esempio la forma, la disomogeneità all'acclività, la presenza ravvicinata e condizionante agli effetti delle distanze laterali, di altre costruzioni sui lotti adiacenti. In questo caso le nuove costruzioni potranno osservare la distanza prescritta dal confine del lotto così come definita al primo comma anziché quella di ml.5,00 dal confine di zona.

Fanno eccezione alla norma generale i casi seguenti:

- a) le nuove costruzioni ricadenti all'interno delle zone industriali ed artigianali “D” sono regolamentate, per quanto riguarda la distanza dai confini, dalle norme specifiche che le riguardano;
- b) le nuove costruzioni ricadenti all'interno delle zone “B”, nel caso in cui sul lotto contiguo esistano edifici a distanza inferiore a quella del primo comma perché corrispondente a quella legittima all'epoca della costruzione e che non abbiano verso il confine pareti con finestre di vani abitabili, potranno mantenere la stessa distanza a condizione:
 - che verso il confine l'edificio non prospetti con finestre di vani abitabili
 - che il distacco tra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a ml.3,00
 - che la distanza dal confine della nuova costruzione non sia in alcun punto inferiore a ml.1,50.

E' ammessa l'edificazione a distanza minore di 5,00 ml dai confini di proprietà previo accordo tra i confinanti da registrare e trascrivere, sempre nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al punto 2.

4. Costruzione dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà

Nelle zone “B”, relativamente agli ampliamenti previsti all'art.30.4 delle presenti NTA, è consentito costruire sul confine del lotto nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre
- -quando il confine del lotto coincida con il limite di zona oltre il quale si trovi la zona agricola o una zona a verde privato facente parte della stessa proprietà
- quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza
- quando si debbano realizzare garages e costruzioni accessorie di altezza complessiva non superiore a ml.2,50.

Nelle altre zone l'eventuale costruzione sul confine è ammessa solo in dipendenza di un piano urbanistico preventivo.

5. Distanza dei fabbricati dalle strade

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore di ml.1,50, le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del DM 1404/1968 e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Entro il perimetro dei centri abitati, salvo indicazioni previste nelle tavole del RU, 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).

Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della strada DL 285/1995 e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione DPR 495/1992 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Fino a che non sarà vigente la classificazione della strade operata ai sensi dell'art.2, comma 2 del Codice della strada e degli artt.2-4 del relativo Regolamento di attuazione, si applicano i disposti del DM 1404/1968.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal precedente comma nel caso che ciò sia espressamente previsto nelle tavole del presente R.U. o dagli strumenti urbanistici attuativi di cui al TITOLO III, Capo I.

6. Distanza tra edifici nel caso di interventi urbanistici preventivi

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione convenzionati, Piani di Recupero, ecc.) sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale prescritte dalla presenti NTA.

Art. 10 bis– Ampliamenti “una tantum art. 30.4 delle NTA

Nel caso di ampliamento planivolumetrico dei fabbricati esistenti di cui all'art. 30.4 delle presenti norme, qualora il piano terra dell'edificio non abbia altezza abitabile e l'intervento debba quindi essere previsto al piano primo, data la tipologia edilizia ricorrente nel territorio comunale, è possibile realizzare al piano terra una struttura su pilotis di supporto a condizione che lo spazio racchiuso sotto la parte oggetto di ampliamento sia lasciata aperta almeno su tre lati.

TITOLO III – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I – Strumenti di attuazione

Art. 11 – Modalità di attuazione del regolamento urbanistico

1. Il R.U. si attua a mezzo di successivi strumenti di attuazione che devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di piano indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti norme.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.

In tutte le zone individuate dalle tavole di R.U. con il simbolo che indica lo strumento urbanistico preventivo, nonché in tutte le altre per le quali, anche successivamente all'adozione del R.U., quando ricorrono i presupposti di legge, l' A.C. deliberi o richieda formazione di strumento urbanistico preventivo, il R.U. si attua esclusivamente a mezzo di tale strumento.

In tutte le altre zone edificabili, la realizzazione degli edifici e di opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di autorizzazioni o permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona, delle disposizioni di legge in materia e del Regolamento Edilizio.

Art. 12 – Intervento urbanistico preventivo

1. Gli interventi urbanistici preventivi o Piani Attuativi, secondo i disposti di cui all'art.65 della L.R. 1/2005, attraverso i quali si attuano le previsioni del R.U. nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti possono essere attuati dalla A.C. o dai privati.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono:

- A) **Piani Particolareggiati - P.P.** (art.13-17 L.U.)
- B) **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.** (Legge 167 del 18.4.1962)
- C) **Piani per gli insediamenti produttivi - P.I.P.** (art.27 Legge 865/1971)

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata sono:

- D) **Piani di recupero - P.d.R.** (art.27 Legge 457/1978 ed art. 9 L.R.59/80)

I Piani Attuativi di iniziativa privata sono:

- E) **Piani di lottizzazione convenzionata** (art.10 Legge 765/1967)
 - F) **Piani di miglioramento agricolo ambientale – P.M.A.A** (art.42 L.R. 1/2005)
2. Le zone sottoposte a piano attuativo (P.A.) sono perimetrate nelle tavole di Piano secondo "Unità urbanistiche di intervento"; la sudetta perimetrazione comprende le

aree edificabili e quelle ad esse adiacenti destinate ad opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verdi pubblici). In sede di convenzione 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.

La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all'intera unità urbanistica d'intervento e comunque ad una quota tale che rappresenti almeno il 75% della proprietà dell'intera area d'intervento.

Potranno essere apportate modifiche alla suddetta perimetrazione ed individuate “parti organiche” per un'attuazione delle previsioni in fasi diverse purchè necessarie ed utili ad una migliore attuazione delle previsioni di Piano, tenendo conto anche dell'incidenza delle opere di urbanizzazione.

3. Ove non diversamente specificato nel Regolamento Edilizio, i Piani Attuativi dovranno essere costituiti quanto meno dai seguenti elaborati:

- Estratto di PRG della zona oggetto dell'intervento
- Estratto catastale aggiornato sullo stato attuale della proprietà
- Piano particellare catastale esteso all'intera area
- Planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1/500 o 1/200 con equidistanza delle curve non superiore a ml.1,00
- Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
- Planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed all'edificazione, quantificazione della superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica
- Planimetria 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
- Profili regolatori e sezioni in scala 1/500-1/200
- Tipologie edilizie dei singoli edifici
- Tabelle con indicazione di:
 - area totale dell'intervento
 - superficie coperta massima edificabile
 - superficie utile lorda massima edificabile
 - volumetria massima edificabile
 - superficie destinata a verde pubblico
 - superficie destinata a parcheggi pubblici
- Piano particellare catastale esteso all'intera area
- Schema di convenzione tra Comune e operatori
- Relazione geologica di fattibilità che definisca la classe di fattibilità e dia indicazioni delle indagini di carattere geologico e idrologico di dettaglio in riferimento alla tipologia degli interventi previsti.
- Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori.

Il Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà

inoltre richiedere altri elaborati tecnici necessari per una corretta definizione degli interventi previsti nella zona di intervento.

4. Le tavole del RU indicano il perimetro delle aree comprese in strumenti urbanistici già approvati ancora da attuare o parzialmente attuati (Piani di zona PEEP e LC) alla data di adozione del RU e confermati dal presente strumento. L'edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti è vincolata alle prescrizioni di zona stabilite negli elaborati grafici e nella normativa di attuazione dei piani approvati.

Art. 13 – Esecuzione di 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 standards minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards 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 della C.E. relativa all'urbanizzazione, 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. 14 – Criteri relativi agli standards ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U., in conformità agli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq 24/abitante così ripartite
 - aree a verde pubblico attrezzato mq/ab 12
 - aree per l'istruzione mq/ab 4,5
 - aree per attrezzature di interesse comune mq/ab 3,5
 - aree per parcheggi mq/ab 4
2. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante il volume o la Superficie utile

lorda così come indicato al TITOLO II delle presenti norme. 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 105 mc - equivalente a 35 mq di Sul - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

3. La dotazione di aree a standards per piani attuativi non deve essere inferiore a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento 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. In ogni modo sui parametri sopraindicati prevalgono quelle previsioni specifiche indicate nella disciplina di zona e nella normativa specifica di cui alle presenti norme.
4. Ogni anno, in concomitanza del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, l'U.T.C. produce un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standards urbanistici.

Art. 15 – Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Concessione edilizia o previa Denuncia di Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.
2. Non è consentito, al fine dell'ottenimento dell'atto necessario alla realizzazione degli interventi sul territorio, disarticolare o denunciare separatamente opere complesse comportanti interventi di diverso tipo ed ampiezza e realizzate in un'unità immobiliare o in una costruzione, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità.
Gli interventi edilizi di cui sopra che nel loro insieme comportano una trasformazione configurabile come ristrutturazione edilizia, se eseguiti nell'arco temporale dei tre anni, verranno assoggettati al regime del Permesso di costruire secondo le vigenti norme di legge.
3. In alcune zone di nuova edificazione Bn°-Dn°, il R.U. prevede la possibilità di intervento edilizio diretto previa presentazione ed approvazione da parte della sola Commissione Edilizia di un progetto unitario convenzionato; tali aree sono individuate nella normativa specifica delle presenti norme.
4. I progetti sottoposti ad intervento edilizio diretto dovranno essere sottoscritti dai proprietari che rappresentano almeno una quota non inferiore al 70% **della proprietà del lotto di riferimento**.
5. Le tavole di Piano indicano con la sigla CE le Concessioni Edilizie in atto alla data di adozione del RU confermate dal presente strumento.
6. Il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità dell'intervento edilizio per quanto non disciplinato dalle presenti norme.

CAPO II - Disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.)

Art. 16 - Finalita'

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:
 - a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
 - b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
 - c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
 - d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
 - e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.
2. La presente normativa opera anche in riferimento agli obiettivi ed alle prescrizioni indicate nello Statuto dei luoghi per gli edifici di rilevante valore testimoniale di cui all'art.27.2 del PS.

Art. 17 - Definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.)

1. Gli interventi ammessi sugli immobili devono tener conto delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona omogenea di appartenenza, delle esigenze di recupero del P.E.E., delle caratteristiche architettoniche e delle tipologie edilizie, del valore architettonico degli immobili, delle finalità socioeconomiche.
2. Gli interventi ammessi sul P.E.E. sono quelli individuati all'art. 79 della L.R. 1/2005, la stessa legge stabilisce la tipologia dell'atto amministrativo necessario per ogni intervento; tali interventi sono suddivisi nelle seguenti categorie:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia
 - e) ristrutturazione urbanistica

MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono quegli interventi recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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, sempre che

non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi 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.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'art. 52 della LR 1/2005 ovvero dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI

Gli ampliamenti “una tantum” e quelli previsti in funzione di specifici parametri urbanistici, su qualsiasi parte del territorio siano previsti dalle presenti norme, sono da considerarsi come estensione del corpo di fabbrica principale e non potranno mai superare la dimensione, in termini di SUL, del fabbricato originale.

Art. 18 -Norme relative all'attuazione degli interventi

18.1 - Disposizioni generali

1. Gli interventi ammessi sul P.E.E. e sulle aree dovranno attuarsi tenendo conto della classificazione del P.E.E. La classificazione ha lo scopo di evidenziare gli immobili di valore storico-architettonico ed ambientale; l'indicazione di valore architettonico o ambientale impone una maggiore attenzione nell'attuazione degli interventi ammessi sia sul P.E.E. che sulle aree di pertinenza.
2. Prescrizione per gli interventi sugli edifici di valore o con parti di valore

Prescrizioni progettuali

- a) I progetti dovranno contenere le caratteristiche di cui all'articolo 81 della L.R. 1/2005.
In ogni caso l'A.C. potrà richiedere tutta la documentazione occorrente per poter avere un quadro di riferimento il più possibile fedele dello stato di fatto e delle opere per le quali viene richiesta l'autorizzazione; potranno essere richiesti pertanto rilievi particolareggiati, relazioni tecniche approfondite, fotografie, documenti d'archivio come pure saggi, prove sui materiali, perizie e quanto altro occorra per garantire un corretto intervento nel rispetto dei valori architettonici, storici ed ambientali.
- b) ogni categoria d'intervento dovrà essere estesa a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
- c) in sede di progetto dovranno sempre essere specificate le destinazioni d'uso degli ambienti sia allo stato originario che allo stato finale conseguente l'intervento;

Tecnologie d'intervento

Per evitare che gli interventi ammessi comportino un peggioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, questi dovranno essere attuati con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici, ambientali e storici degli edifici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade; dovranno essere riusati i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari in particolar modo per gli immobili di valore e con parti di valore di cui alle presenti NTA.

Demolizioni, ricostruzioni, aggiunte

Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla presenza di volumi secondari destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini od altro, realizzati nel

tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, negli interventi sul P.E.E. o nei previsti casi di ampliamento alla volumetria esistente, la possibilità di edificare nuovi locali sarà subordinata alla eliminazione delle superfetazioni esistenti secondo le indicazioni di cui ai commi precedenti.

Perdita di valore testimoniale

Ad esclusione degli edifici di rilevante valore (RV), è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica e la conseguente perdita di valore testimoniale.

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.

La riclassificazione dell'edificio, previo parere della C.E.I., dovrà essere approvata con delibera di C.C.

18.2 - Interventi di ristrutturazione urbanistica RB e RD

1. Nelle planimetrie in scala 1/2000 con le sigle RB e RD sono individuati gli ambiti territoriali per i quali sono obbligatori gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Questi ambiti dovranno essere riferiti all'intero abitato individuato nelle planimetrie o alle rispettive parti organiche; se non previste dal RU., le parti organiche dovranno essere individuate di volta in volta previa specifica approvazione da parte del C.C. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il P.di R. è sempre obbligatorio nelle zone "A"; nelle zone "B", qualora siano presenti edifici di valore di cui all'art.20 delle presenti NTA, il P.di R. è altresì prescrittivo.
2. Le operazioni di ristrutturazione urbanistica potranno avvenire anche con parziale o totale demolizione delle volumetrie esistenti prive di valore e ricostruzione delle medesime in forme planivolumetriche nuove per le zone "A", nella quantità prevista dagli indici di zona per le zone "B", fermo restando l'Uf massimo di 1 mq/1 mq (ovvero If massimo pari a 3 mc/mq); l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici adiacenti all'area d'intervento o quella esistente prima dell'intervento quando maggiore.
3. Qualora nelle presenti aree siano insediate attività produttive la cui presenza contrasta con le destinazioni d'uso di zona, o che comunque creino difficoltà al traffico, o disturbo alla vita residenziale delle aree limitrofe, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che le attività non compatibili siano trasferite.
4. Le aree scoperte dovranno essere alberate nella misura del 25% dell'intera superficie edificabile.
5. Le aree scoperte pavimentate adibite a parcheggi collettivi e spazi di manovra non potranno superare la misura massima di 1mq.ogni 10 mc. della volumetria edificabile; dovrà inoltre essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.
6. Prima dell'approvazione di Piani di Recupero o Progetti di Ristrutturazione Urbanistica sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità

immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

7. I Progetti di Ristrutturazione Urbanistica si attueranno attraverso una preventiva progettazione planivolumetrica che dovrà permettere il controllo del futuro assetto urbanistico della zona.

Il progetto planivolumetrico dovrà essere approvato dal C.C.; gli elaborati costituenti il progetto planivolumetrico sono:

- a) relazione generale in cui siano evidenziate le finalità dell'intervento e le opere necessarie al raggiungimento delle finalità esposte, i tempi e i modi di intervento, eventuali stralci in cui si potrà articolare il progetto architettonico;
- b) tabelle e grafici con calcoli dei parametri urbanistici riferiti allo stato attuale ed a quello di progetto;
- c) planimetria 1/2000 di Piano.;
- d) rilievo dello stato di fatto in scala non superiore a 1/200;
- e) planimetria 1/50 o 1/200 dell'intero intervento proposto con individuazione delle aree scoperte e la loro destinazione, dell'ingombro degli edifici di progetto, allineamenti, ecc.;
- f) profili e sezioni di progetto con riferimento all'edilizia circostante;
- g) tipologie edilizie e destinazioni d'uso ai veri livelli;
- h) schemi degli impianti tecnici principali e loro allacciamenti alle reti esistenti.

Solo dopo l'approvazione dei progetti planivolumetrici potranno essere attuate le previsioni attraverso interventi diretti.

18.2.1 - Destinazioni d'uso degli ambiti RB ed RD

1. Gli ambiti territoriali RB sono quelli a prevalente destinazione residenziale; gli ambiti RD a prevalente destinazione terziaria.

Nei primi è consentita anche una destinazione d'uso terziaria o di servizio alla residenza fino ad una percentuale massima del 30% dell'intero volume; nei secondi è consentita anche una destinazione d'uso residenziale fino ad una percentuale massima del 30% dell'intero volume.

18.2.2 - Ambiti territoriali RB n° - RD n°

1. Per tali ambiti le N.T.A. dettano particolari prescrizioni per l'attuazione degli interventi.

Art. 19 - Classificazione degli edifici

1. Gli edifici, ai fini delle loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

A) IMMOBILI DI VALORE DA CONSERVARE

- Edifici di rilevante valore notificati ai sensi della L.1089/39 e non (RV)
- Edifici di valore storico-tipologico-ambientale (V)

B) IMMOBILI CON PARTI DI VALORE DA CONSERVARE

- Edifici con parti di valore da conservare (PV1)

- Edifici con parti di valore da conservare (PV2)
 - Edifici con parti di valore da conservare (PV3)
- C) IMMOBILI SUSCETTIBILI DI MODIFICHE SOSTANZIALI, AMPLIAMENTI E SOSTITUZIONE

Art. 20 - Immobili di valore da conservare

20.1.- Immobili, complessi edilizi assimilabili agli elenchi di cui alla L.R. 59/80

1. Nella presente normativa sono inclusi gli immobili, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.

Tali immobili si suddividono in:

Immobili di rilevante

valore (RV):

Tra essi sono compresi gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi della Legge 1089/39 e successive modifiche ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Sono compresi altresì gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1089/39 e successive modifiche presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.

Immobili di

Valore (V):

In questo gruppo sono compresi gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi di speciale interesse di cui al punto precedente, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva a carattere sia urbano che rurale, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

Tra essi sono compresi altresì gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre 50 anni.

20.2 - Interventi ammessi

Edifici di rilevante valore "RV"

1. Si tratta per lo più di edifici con caratteri eccezionali e/o monumentali, per i quali si impone la totale conservazione attraverso le tecniche più appropriate, tese a inibire eventuali processi di degrado fisico, consentendo esclusivamente la rimozione degli elementi estranei recenti e valorizzando quelli più significativi.

2. Interventi ammessi

Sugli immobili o complessi edilizi classificati di rilevante valore sono consentite unicamente le categorie di intervento fino al restauro così come definite degli artt. 3 e 4 della L.R. 52/1999:

- a) *manutenzione ordinaria*
- b) *manutenzione straordinaria*
- c) *restauro e risanamento conservativo*

Edifici di valore "V"

1. Si tratta di immobili che, pur non avendo valore architettonico o storico-tipologico analogo agli edifici inclusi nei gruppi precedenti, sono da conservare in quanto di valore ambientale ed emergenti rispetto all'edilizia corrente.

2. Interventi ammessi

Sugli immobili così classificati sono consentite le seguenti categorie d'intervento come definite dall'articolo 4 della L.R. 52/1999 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) *manutenzione ordinaria*
- b) *manutenzione straordinaria*
- c) *restauro e risanamento conservativo*
- d) *ristrutturazione edilizia*

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia, sono ammesse esclusivamente le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

Norme comuni agli edifici di valore "RV" e "V"

1. Su tali edifici tutti gli interventi ammessi dalla presente disciplina con la semplice denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) sono soggetti alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente; tali interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni e secondo le indicazioni dell'art.5 della LR 52/99.

Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

Art. 21 - Immobili con elementi da conservare

1. Si tratta d'immobili che, pur non avendo quei valori architettonici, storici, ambientali tali da essere considerati nei gruppi "RV" o "V", tuttavia contengono interessanti elementi di valore suscettibili di conservazione.
2. La norma fa riferimento alla schedatura esistente e costituisce un raccordo con la disciplina conseguente alla Variante dell'Aprile 1994 relativa agli "edifici di valore testimoniale in area urbana".
3. Gli immobili con parte di valore sono rappresentati e numerati nella cartografia di Piano: l'allegato "1" evidenzia l'immobile, il tipo di valore, gli specifici interventi ammissibili in relazione ai seguenti gradi di intervento.

Interventi ammessi

Oltre a quanto precisato all'art. 18.1 delle presenti NTA per le disposizioni generali, su tali immobili sono ammesse le categorie d'intervento fino alla ristrutturazione edilizia come in seguito definita; gli eventuali ampliamenti saranno consentiti pertanto in base alla zona omogenea d'appartenenza, fatte salve le specifiche norme definite in questo articolo.

Edifici con parti di valore "PV1"

Sugli immobili così classificati sono consentite le seguenti categorie d'intervento come definite dalla vigente normativa:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia, sono ammesse esclusivamente le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

Sono ammesse altresì modifiche alle aperture dei prospetti secondari.

Edifici con parti di valore "PV2"

Sugli immobili così classificati sono consentite le seguenti categorie d'intervento come definite dalla vigente normativa:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia, sono ammesse esclusivamente le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con alterazioni di superfici e volumi, con modifiche agli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari

Sono ammesse altresì modifiche alle aperture dei prospetti secondari.

Edifici con parti di valore "PV3"

Sugli immobili così classificati sono consentite le seguenti categorie d'intervento come definite dalla vigente normativa:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia

Per quanto concerne la ristrutturazione edilizia, sono ammesse esclusivamente le opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Sono ammesse altresì le modifiche alle aperture di tutti i prospetti.

4. Anche per gli immobili appartenenti ai sistemi PV1, PV2 e PV3 valgono le norme di cui al comma terzo dell'articolo 20.2 (Norme comuni agli edifici di valore "RV" e "V").

Art. 22 - Immobili suscettibili di sostanziali modifiche, ampliamenti e sostituzioni

1. Si tratta di edifici privi di valore storico-architettonico-ambientale.
2. Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi di cui alla L.R.1/2005. Dovranno inoltre essere rispettate le norme relative alla zona omogenea elementare d'appartenenza.

Gli aumenti planivolumetrici, qualora consentiti dalla presenti N.T.A., dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri urbanistici dell'ambito di riferimento.

Art. 23 - Immobili da demolire - volumetrie e costruzioni precarie esistenti

1. Il R.U. individua nelle tavole grafiche gli immobili da demolire e le costruzioni precarie esistenti con apposito simbolo grafico o inserendoli all'interno della campitura che classifica l'area a verde privato o verde pubblico.

La demolizione di dette volumetrie é prioritaria e obbligatoria per poter ampliare l'immobile principale; le volumetrie demolite, quantificate da esatti rilievi planivolumetrici, potranno essere ricostruite sulle aree edificabili adiacenti; in questo caso le volumetrie risultanti dalla demolizione non concorreranno alla verifica del RC delle aree edificabili nelle quali si intende ricostruirle.

2. Gli immobili privi di valore ad uso residenziale, 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, previo parere favorevole del C.C.
3. Il R.U. individua con apposita simbologia gli edifici da demolire a seguito della previsione

di nuove infrastrutture e la loro nuova localizzazione. La normativa specifica di cui alla parte terza delle presenti NTA indica le quantità e le tipologie edilizie da realizzare a seguito dell'avvenuta demolizione.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I – Il territorio rurale

Art. 24 - Finalita' e ambito di applicazione

1. Le seguenti norme si applicano alle porzioni del territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, delle attività connesse e di altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

Le seguenti norme operano anche in riferimento agli indirizzi ed alle prescrizioni indicate nello Statuto dei luoghi per il territorio rurale di cui agli art.27.4/27.11 del PS, ed agli obiettivi e criteri riferiti agli ambiti di paesaggio di cui agli art.35/37del PS.

2. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:
 - la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio
 - Il miglioramento degli assetti idrogeologici
 - lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali
 - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.
3. Sono considerate attività agricole:
 - a) quelle previste dall'art 2135 del C.C
 - b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative
4. Sono considerate attività connesse a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005):
 - 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.
5. Sono considerate attività compatibili legate alla fruizione agro-ambientale non solo quelle attività connesse alle risorse di base locali (materie prime agricole per l'artigianato alimentare, il vino per il turismo enogastronomico, ecc.) ma quelle attività relative alla domanda per un tipo di consumo legato ad 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 (Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2000-2006):

- 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. 25 - Articolazione delle zone agricole

1. Secondo i disposti della Disciplina Strutturale legata agli obiettivi ed ai criteri previsti dal P.S., in considerazione del sistema agricolo aziendale esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio, il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sottosistemi territoriali (Pianura Storica e Pianura Umida) e degli ambiti di paesaggio, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto dei Luoghi del PS.
2. Le aree corrispondenti agli ambiti di paesaggio del PS sono assimilate alle zone "E" del DM 1444/68 ed in esse si applicano le disposizioni della LR 64/95 e successive modifiche e integrazioni. Tali aree sono articolate, in considerazione della distinzione tra aree di pregio ambientale EA (coincidenti con le aree descritte nello Statuto dei Luoghi) e le aree agricole normali E:
 - EA1 - Aree agricole della bonifica storica*
 - EA2 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio*
 - E1 - Aree ad agricoltura specializzata florovivaistica*

Art. 26 – Interventi urbanistici ed edilizi: normativa comune

26.1 - Disciplina per i nuovi edifici rurali

Le aziende agricole con più corpi aziendali, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno

localizzare gli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte ai disposti dell'art. 26.4 delle presenti NTA.

1. Abitazioni rurali

- a) Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo individuate dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali.
- b) La previsione di nuove abitazioni rurali, relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute al punto 26.4 delle presenti NTA.
- c) La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà di 110 mq di vani abitabili, come definiti ai sensi del DM 5 Luglio 1975 e dei regolamenti comunali (comma 8, art. 3, LR 25/97) e comunque non superiore a 160 mq di superficie utile complessiva.
- d) Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (Piano Aziendale) ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai 1000 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.

Il P.A. assume altresì valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione congiunta di nuove abitazioni rurali ed annessi rurali, per una volumetria superiore a 2000 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o trasferimenti di volumetrie, sempre restando il limite per le abitazioni rurali in 1000 mc.

2. Annessi rurali

Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le seguenti disposizioni:

- a) Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.
- b) Le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art. 26.4 delle presenti NTA.
- c) Relativamente ai fondi effettivamente in coltura ma non a conduzione aziendale, sprovvisti di annessi agricoli e non determinati da frazionamenti avvenuti nei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è consentita la realizzazione di annessi agricoli le cui dimensioni sono specificate nella normativa di dettaglio di cui all'art. 27; le loro caratteristiche costruttive-localizzative dovranno essere conformi alle indicazioni dell'art. 26.4 delle presenti NTA.

La realizzazione verrà consentita senza presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ma sarà in ogni caso subordinata, alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo per il richiedente:

- di non modificare la destinazione d'uso dell'annesso

- di non alienare separatamente dall'annesso, il fondo cui si riferisce
 - di mantenere il fondo in produzione
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di adempimento
- d) Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi annessi rurali per una volumetria superiore ai 1800 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie.
- e) Non é ammessa all'interno delle aree in oggetto la costruzione di annessi interrati.
- f) Ove previste all'interno delle singole sottozone, le serre con copertura stagionale o comunque destinate ad essere mantenute per un periodo superiore all'anno possono essere realizzate alle seguenti condizioni:
- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce
 - l'altezza max non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine
 - le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
 - ml. 3 dal confine;
 - ml. 5 dal ciglio delle strade.

26.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- a) Relativamente agli edifici di valore di cui all'articolo 20 delle presenti NTA, espressione della cultura materiale dei luoghi e dell'identità della comunità sotto il profilo storico-architettonico-ambientale, sono ammessi gli interventi di cui all'art.20.2 delle presenti norme.
- b) E' fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica degli edifici e la conseguente perdita di valore testimoniale così come previsto nell'art.14.1, comma 2, punto 4 delle presenti NTA.
- c) Nel caso di ristrutturazione urbanistica é obbligatorio, in presenza di trasferimenti e/o modifiche di una volumetria complessiva superiore a 600 mc, l'approvazione preventiva da parte della Commissione Edilizia di un progetto unitario esteso all'intero aggregato.
- d) Anche nel caso di edifici privi di valore, al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto all'esistenza di volumi secondari realizzati nel tempo anche con strutture precarie, la possibilità di nuove trasformazioni sarà subordinata alla eliminazione e **riorganizzazione** delle superfetazioni esistenti.

1. Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola

- a) Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 26.4 delle presenti NTA:
- interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
 - trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o

ristrutturazione

- b) Sono inoltre consentiti, salvo specifiche indicazioni di zona purché non comportino un aumento delle unità abitative i seguenti ampliamenti "una tantum":
- per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc;
 - per gli annessi delle aziende agricole, pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.
- c) Sono altresì consentiti, previa approvazione del PMAA gli interventi ammessi dalla normativa vigente (comma 4, art. 5 LR 25/97) quali ristrutturazioni urbanistiche, ecc.

2. Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

- a) Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso non agricola, sono ammessi in conformità alle disposizioni contenute all'art. 26.4 delle presenti NTA:
- gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia
 - se sprovvisti di autorimessa, la costruzione di un posto macchina coperto della superficie utile massima di 18 mq per alloggio fino ad un massimo di n.2 posti auto. L'autorimessa dovrà essere edificata sul confine tergo, salvo casi di documentata impossibilità e quando, a parere della C.E., siano da preferire ubicazioni diverse dal punto di vista ambientale. Le murature saranno di materiali, finiture e colori conformi all'edificio principale e la copertura non dovrà superare su nessun lato libero l'altezza di ml 2,40.
- b) Sono inoltre consentiti sugli edifici privi di valore, purché non comportino un aumento delle unità abitative, in conformità alle disposizioni contenute all'art. 26.4 delle presenti NTA, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile complessiva pari a 160 mq e comunque in misura non superiore alla metà della superficie utile esistente **per ciascuna unità immobiliare**; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.
Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:
- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;
 - di mantenere il fondo in produzione;
 - di assoggettarsi alla demolizione delle opere concesse in caso di inadempimento.
- c) Nel caso di trasformazioni urbanistiche con aumento di unità immobiliari, gli alloggi individuati dovranno avere una Superficie utile netta non inferiore a 65,00 mq.
- d) Solo ed esclusivamente per destinazioni commerciali e attività artigianali a servizio diretto dell'agricoltura, già insediate alla data di adozione delle presenti norme, e per attività connesse e compatibili di cui all'art.24 delle presenti norme, sono ammessi ampliamenti "una tantum" pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 200 mc.

26.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici rurali

- a) Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.
- b) Sono consentite variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso di edifici rurali in genere, purché la cubatura non sia inferiore a 300 mc., per usi di civile abitazione e per servizi alla residenza; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con Superficie utile netta non inferiore a 65 mq.
- c) La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici che cambiano la destinazione di uso agricola é fissata in 600 mq di terreno (Direttiva Provincia di Pistoia). Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti).
- d) Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi della LR 59/82.
- e) Non sono ammesse destinazioni finali diverse dalla residenza, salvo specifiche indicazioni di zona.

26.4 - Elementi di verifica tipo-morfologica per gli interventi edilizi

In merito agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o alle nuove edificazioni, ai fini di una verifica paesaggistica ambientale, della individuazione di una corretta metodologia operativa, di seguito vengono indicati i caratteri identificativi degli insediamenti rurali quali i tipi edilizi, le forme di accrescimento, i modelli aggregativi, i materiali e tecniche costruttive, gli elementi morfologici obbligatori nelle zone EA1 ed EA2.

1. Tipi edilizi

- a) 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.
- b) 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.

2. 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 uno o ambedue i rustici principali, con accrescimenti degli edifici originari, lungo gli assi principali, con lievi alterazioni dei rapporti dimensionali.

3. 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 stucature 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 é 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 é 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 ml.

L'altezza massima dei nuovi annessi sarà pari a 5,00 ml, salvo specifiche necessità di ordine produttivo.

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

g) Aperture

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

- 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm

- 2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 210 cm

Negli ampliamenti dovranno essere rispettate le dimensioni dei vani esistenti.

h) Infissi / dispositivi di oscuramento

Negli interventi 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.

Non sono ammesse alcun tipo di pensiline a protezione della porte esterne e delle finestre.

i) Recinzioni

Dovranno 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, o pari a 30 cm abbinato a siepe.

l) Disposizioni generali

Negli interventi 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

- 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.

Art. 27 – Interventi urbanistici ed edilizi: normativa specifica

27.1 - Aree agricole della bonifica storica “EA1”

1. Coincidono in gran parte con possedimenti fondiari prevalentemente originati da bonifiche per colmata, strutturate con classica organizzazione podere (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'espanto 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. Gli obiettivi ed i criteri sono quelli indicati dall'art.36 del PS. In modo particolare il RU definisce le seguenti norme:

Uso delle risorse e difesa del suolo

Per le aree EA1, tenendo conto del concetto fondamentale della Legge Regionale vigente dove si indica che nessuna risorsa essenziale del territorio può essere alterata in modo irreversibile, ma allo stesso tempo l'uso garantisca potenzialità di sviluppo, sono individuati nel terreno vegetale, nella giacitura dei piani di campagna, nell'assetto idraulico secondario e interpodere, nella permeabilità dei suoli e nell'uso della risorsa d'acqua gli elementi di pregio e di fragilità.

Per la aree EA1 in riferimento alle esigenze di trasformazione del territorio e con il limite di ammissibilità per quell'interventi che non comportano un elevato impatto sulle risorse, si indicano le seguenti norme:

- E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
- E' vietato l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo.
- E' vietata la modificazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenza arboree e masse vegetazionali.
- E' altresì vietato 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 emungimento delle falde.
- E' rigorosamente vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi.
- L'alterazione delle giaciture e dei livelli di campagna è consentita, fatto salvo l'assetto idraulico, solo per interventi che comportano in ciascun punto un abbassamento o innalzamento non superiore a 30 cm. rispetto alle quote degli appezzamenti limitrofi e

circostanti.

- Limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale del terreno

Per interventi che prevedano trasformazioni colturali di notevole estensione ed impatto, compresa la vasetteria, fermo restando comunque l'applicabilità delle norme su descritte, si dovrà procedere anche ad uno studio di dettaglio che valuti quantitativamente gli effetti ambientali sulle risorse.

Assetti infrastrutturali

- Non sono consentite nuove infrastrutture fatte salve quelle di cui al punto 3, art.17 DCR 296/89 e successive modifiche e integrazioni.
- Al fine di consentire la piena utilizzazione e ove necessario il recupero delle infrastrutture esistenti, sono ammessi interventi di consolidamento e di ammodernamento.

Destinazioni d'uso

- Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola è consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli annessi, oltre alle attività connesse e/o compatibili di cui all'art. 24.
- Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole, quali l'allevamento, la conservazione e la trasformazione dei prodotti, ad esclusione del vivaismo, dell'orto-floricoltura, effettuati con serre stabilmente infisse al suolo.

Interventi ammessi

- 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 art. 26.1 e 26.4 delle presenti NTA.
- Relativamente ai nuovi annessi rurali:
 - non sono ammessi gli interventi di cui ai punti c) e) f), comma 2, art. 26.1 delle presenti NTA;
 - sono consentiti gli annessi con superficie inferiore ai minimi per agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini, di animali minori, cinotecnica ed acquacoltura ad esclusione di coltivazioni in serra fissa.
 - non sono ammesse le serre stagionali.

27.2 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio "EA2"

1. Sono costituite da un complesso di aree naturali diverse per caratteristiche naturalistiche e utilizzazione antropica 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, nei termini previsti dall'art. 25 della LR 11 aprile 1995 n° 49.
2. Gli obiettivi ed i criteri sono quelli indicati dall'art.37 del PS.
3. All'interno di tali aree valgono i disposti di cui al Regolamento approvato dalla G.R. con delibera 1547/98 e dal C.P. con delibera 7/99; in modo particolare per quanto concerne l'uso delle risorse e difesa del suolo, gli assetti infrastrutturali, edilizi ed urbanistici,

valgono le prescrizioni di cui agli articoli 13, 14, 15 del citato Regolamento.

4. Particolare attenzione dovrà essere posta al Fosso della Sibolla che per la sua contiguità ambientale con due importanti ecosistemi quali il lago della Sibolla ed il Padule di Fucecchio è oggetto di particolare attenzione mediante prescrizioni di tutela della flora e della fauna presente ed in particolare favorendo:
 - la tutela e la conservazione delle piante sparse, delle formazioni ripariali, dei corridoi faunistici ecc., nell'ottica di un consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale;
 - la riduzione o l'uso oculato di fertilizzanti chimici e fitofarmaci e l'incentivo all'utilizzo di concimi rispettosi della flora e della fauna.

27.3 - Aree ad agricoltura specializzata florovivaistica "E1"

1. Corrispondono alle aree agricole adiacenti a quelle del comune di Ponte Buggianese nel sottosistema territoriale della Pianura Storica legate alle coltivazioni specialistiche (florovivaistiche); in alcuni casi tali aree sono associate alla presenza di tessuti agricoli di frangia urbana, caratterizzati per la ridotta dimensione aziendale, per tessitura agraria a maglia fitta, per la policoltura in genere di autoconsumo. In molti casi l'attività agricola è subordinata ad altre attività economico sociali.
2. Gli obiettivi ed i criteri sono quelli indicati dall'art.35 del PS. In modo particolare il RU definisce le seguenti norme:

Uso delle risorse e difesa del suolo

Per la aree E1 in termini di salvaguardia dei valori ambientali valgono le stesse considerazioni espresse per le aree EA1.

In relazione alla vocazione di queste aree rispetto alle EA1 ed in riferimento alle diverse esigenze di trasformazione, si indicano le seguenti norme:

- E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini
- E' vietato eliminare e deviare argini., coprire ed intubare canali e fossi di scolo, salvo per quei casi dove un approfondito e mirato studio idrologico e idraulico indichi soluzioni progettuali tali da rendere compatibili l'esigenze aziendali e la situazione ambientale in essere.
- E' vietato 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 emungimento delle falde.
- E' rigorosamente vietata la discarica dei materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi.
- L'alterazione delle giaciture e dei livelli di campagna è consentita solo per quell'interventi che comportano in ciascun punto un abbassamento o innalzamento non superiore a 30 cm. rispetto alle quote degli appezzamenti limitrofi e circostanti e fatto salvo l'assetto idraulico.
- Limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale del terreno.

Assetti infrastrutturali

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

Destinazioni d'uso

- Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola é consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli annessi.
- Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative alle attività produttive agricole, quali l'allevamento, il floro-vivaismo con serre stabilmente infisse al suolo, la conservazione e la trasformazione dei prodotti.

Interventi ammessi

- E' consentita la nuova edificazione ai soli fini produttivi agricoli in conformità alle indicazioni contenute negli articoli 26.1 e 26.4 delle presenti NTA.
- Relativamente ai nuovi annessi rurali:
 - non è ammesso l'intervento di cui al punto e), comma 2, art. 26.1 delle presenti NTA;
 - sono ammessi gli annessi con superficie inferiore ai minimi per coltivazioni in serra fissa, agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini, di animali minori, cinotecnica ed acquacoltura, e le serre stagionali;
 - per i fondi agricoli non a conduzione aziendale aventi una superficie fondiaria accorpata superiore a 4.000 mq é consentita la realizzazione di un annesso per una volumetria massima di 80 mc, con le modalità espresse al punto c), paragrafo 2, art. 26.1.
 - Comunque le nuove edificazioni di residenze rurali ed annessi agricoli dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
 - Gli edifici ad uso abitativo dovranno avere l'orientamento dell'asse principale in direzione E-O
 - Gli annessi dovranno essere preferibilmente inglobati nell'edificio principale, eventuali annessi in adiacenza dovranno disporsi con asse perpendicolare alla facciata principale
 - I nuovi fabbricati dovranno essere ricompresi in una fascia di 20 m dal limite di rispetto stradale.

27.4 - Il sistema funzionale per l'ambiente: Collegamento paesistico del fiume Pescia di Pescia

1. Il RU individua, secondo le indicazioni del PS, l'ambito del collegamento paesistico del fiume Pescia di Pescia, quale elemento lineare di collegamento ambientale tra il territorio collinare e quello di bassa pianura nel territorio del Comune di Chiesina Uzzanese. Tale ambito comprende 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 progetti di sviluppo

ecocompatibile, individuate e regolamentate ai sensi della L.R. 49/1995.

Tale progetto assicurerà la continuità tra l'area della Riserva naturale del Padule di Fucecchio ed i sistemi agro ambientali collinari; ne definirà gli assetti idraulici, il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo esistente; determinerà 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 dei piani di settore valgono le seguenti norme, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi ed in conformità ai criteri di cui all'art.32 del PS, fermo restando tutte le norme in materia di acque pubbliche o di uso pubblico:

Uso delle risorse e difesa del suolo

- E' vietata qualsiasi attività inquinante che comporti un qualsiasi rischio potenziale di alterazione della composizione della falda idrica.
- E' vietata l'impermeabilizzazione superficiale del terreno rispetto a quanto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme
- E' vietata qualsiasi attività florovivaistica
- E' vietato modificare la maglia agraria esistente
- E' vietata qualsiasi attività inquinante che comporti un qualsiasi rischio potenziale di alterazione della composizione della falda idrica.

Assetti infrastrutturali

Mediante progetti speciali di iniziativa pubblica potranno essere realizzate infrastrutture ed attrezzature che favoriscono ed incentivano la fruizione pubblica, in particolare:

- Sono consentiti interventi relativi a percorsi fuori strada relativi ad attività agro-ambientali, all'approvvigionamento di posti di soccorso, di abitazioni altrimenti non raggiungibili, all'esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza e di protezione civile
- Sono consentiti interventi relativi alle infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica ed idrogeologica
- Sono consentiti interventi relativi alla viabilità podereale strettamente funzionale alla conduzione dei fondi agricoli, in conformità alla permanenza degli elementi tipici del paesaggio agrario storicizzato e che non alteri o diminuisca la permeabilità dei terreni

Destinazioni d'uso

- Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola è consentita l'attività residenziale civile, compresi i locali accessori e gli annessi.
- Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole, quali l'allevamento, la conservazione e la trasformazione dei prodotti, ad esclusione del vivaismo e dell'orto-floricoltura.

Interventi ammessi

- E' vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione compresi gli annessi precari.
- Sono vietati interventi di ristrutturazione urbanistica al di fuori dei sistemi insediativi

- Esclusivamente per edifici esistenti di scarso valore sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 26.2 delle presenti NTA; tali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi nella direzione dell'argine del fiume.
- Sono consentite le opere necessarie alla protezione civile, rifugi, posti di vigilanza e soccorso
- E' consentita la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità (pozzi, derivazioni di acque superficiali, cabine di decompressione gas ecc.) previo parere autorizzativi degli Organi competenti
- Per gli impianti esistenti a vivaio e ortofloricoltura non sono consentiti ulteriori ampliamenti.

27.5 - Aree agricole soggette a particolare normativa Ex (n°)

1. Secondo i criteri di cui al comma 3, articolo 39,. LR 1/2005, con le finalità di cui all'art.24 e le indicazioni di cui all'art.26 delle presenti NTA, il Comune può individuare all'interno delle zone agricole aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del PS.
2. Il RU individua altresì le aree destinate agli usi marginali (DGR 1496/90) quali:
 - deposito, commercializzazione e confezionamento dei materiali per l'edilizia
 - escavazione di inerti in atto a cave dismesse
 - soste depositi e/o commercializzazione di autoveicoli usati, automezzi per trasporto merci e roulotte
 - fiere e mercati, manifestazioni e spettacoli itineranti
 - soste per nomadi
 - discariche
 Tali aree saranno disciplinate da apposite normative da approvare da parte del Consiglio Comunale.
3. La normativa specifica di cui alle presenti norme può indicare le destinazioni d'uso, le modalità di intervento, le quantità edificabili dei singoli interventi.

27.6 - Aree con edifici esistenti destinati ad usi specifici "Dx"

1. Negli elaborati di Piano sono individuati con appositi simboli grafici gli edifici e le aree ad essi pertinenti destinate ad attività produttive o ad usi specifici. Il Piano ammette il permanere di tali attività.

Cambio di destinazioni d'uso

- Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche ambientali della zona di appartenenza e previsti dalla propria specifica normativa.
- Salvo normativa specifica di cui alle presenti NTA, le quantità trasformate non potranno mai superare la Sul preesistente; nel caso di trasformazione ad uso residenziale sono

- consentite unità abitative con superficie utile non inferiore a 80 mq.
- Le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse dopo l'approvazione di un P.di R. da redigere nei termini di legge.

Interventi ammessi

- Per gli edifici privi di valore sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del P.E.E. di cui al TITOLO III delle presenti NTA.
- Sono consentiti inoltre ampliamenti indipendentemente dai parametri urbanistici per comprovate carenze dei servizi igienici secondo specifiche richieste degli Uffici di Igiene competenti.
- Gli edifici produttivi individuati con la sigla "Dx" potranno ampliarsi nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,40
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc		0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	5,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	8,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

- Gli edifici individuati con la sigla "Dx n°" sono disciplinati dalla normativa specifica di cui alle presenti NTA.

27.7 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone "F"

1. Negli elaborati di Piano con specifici simboli grafici sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive. I progetti di nuove infrastrutture o le ristrutturazioni di quelle esistenti dovranno tener conto delle specifiche di cui all'art.33 delle presenti NTA, e di un corretto inserimento ambientale.

CAPO II – Gli insediamenti urbani

Art. 28 – Disposizioni generali

1. Il R.U. identifica gli insediamenti urbani con i sistemi insediativi descritti al TITOLO VII dal P.S. e ne disciplina gli interventi secondo gli obiettivi ed i criteri ivi contenuti.
2. Il R.U., ai sensi del DM 1444/68, perimetra e classifica le aree all'interno degli insediamenti urbani sulla base della seguente classificazione:
 - a) Centri antichi ed aree urbane storicizzate assimilate alle zone A

- b) Aree edificate a prevalente funzione residenziale assimilate alle zone B
 - c) Aree di espansione a prevalente uso residenziale assimilate alle zone C
 - d) Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D
 - e) Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F
 - f) Aree agricole interne al limite urbano assimilate alle zone E
3. Il limite dell'insediamento urbano, indicato con apposita simbologia, coincide con il perimetro del centro abitato ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge 765/67 e dell'art.4 del DL 285/92 (nuovo codice della strada)

Art. 29 – Centri antichi ed aree urbane storicizzate (ZONE "A")

1. Sono gli insediamenti di valore storico, architettonico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto presentano un'identità storico, morfologica, rappresentativa della storia urbana e sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi capaci di consentire il necessario adeguamento del P.E.E., senza alterare le caratteristiche morfologiche degli insediamenti, nè gli impianti tipologici. Le parti del territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi.

In queste zone l'obiettivo principale del Piano é quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale nonchè della valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti compatibili con il carattere degli immobili e con le funzioni dei centri antichi.

Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali favorendo la realizzazione degli interventi di risanamento igienico-funzionale per un miglioramento delle qualità abitative degli immobili ed individuando aree ed immobili per servizi pubblici e collettivi.

29.1 Destinazione d'uso degli immobili

1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, tendendo al miglioramento delle condizioni di vivibilità dei centri e all'innalzamento del livello di qualità della vita dei cittadini. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto, compatibili con la struttura edilizia esistente e che non creino disturbo alla vita del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi ammessi sull'immobile. Qualora le attività non residenziali in atto (incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse dalla presente normativa) dovessero cessare o essere trasferite in altre zone, i locali resisi disponibili dovranno

essere adibiti alle destinazioni d'uso ammesse.

2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- Commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- Tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile

3. Immobili a specifica destinazione d'uso

Nelle planimetrie di Piano 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.

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.

29.2 Interventi ammessi sulle aree incluse all'interno delle zone “A”

1. Le aree incluse all'interno delle zone omogenee “A” sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici; 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 planimetrie 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.
2. In particolare le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva cementificazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano.

29.3 Interventi ammessi sugli immobili inclusi all'interno delle zone omogenee “A”

1. Sugli immobili inclusi nelle zone “A” sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO III, Capo II in relazione alla classificazione degli stessi.
2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità ancorchè in diversa collocazione sul lotto di appartenenza;
- addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; inoltre servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto senza aumento delle unità immobiliari.

Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici di valore o con parti di valore.

3. Gli edifici isolati privi di valore potranno essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia a pari volume. Gli edifici in sostituzione di quelli demoliti dovranno essere progettati e realizzati in forme, materiali, tipologie e tecnologie rispettose del contesto urbano esistente; particolare cura dovrà inoltre essere posta al mantenimento degli elementi di arredo urbano, come pure all'inserimento dei nuovi elementi.
4. Gli edifici costituenti aggregazione lineare lungo strade pubbliche privi di valore potranno anch'essi essere oggetto d'intervento di demolizione e ricostruzione unicamente dopo l'approvazione di un P.d.R. da redigersi secondo le modalità della L.457/78.
5. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale 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 netta inferiore a mq. 65.
Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile netta di mq 45.
6. In caso di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato è obbligatorio il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

Art. 30 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B")

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.
Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie

30.1 - Classificazione delle aree inedificate

All'interno delle zone "B" le aree sono così classificate:

- Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici
- Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree non sottoposte a particolari vincoli di inedificazione e destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di dettaglio riferita ai singoli ambiti territoriali
- Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui alle presenti N.T.A. che fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria).

30.2 - Destinazione d'uso degli immobili

Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:

- residenza
- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar, esercizi pubblici
- sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive
- attrezzature sociali pubbliche e collettive
- uffici pubblici e privati
- locali per il tempo libero
- alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere

Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile

30.3 - Interventi ammessi sugli immobili

a) Edifici di valore o con parti di valore

Tali edifici sono individuati sulle planimetrie di Piano e su di essi saranno consentiti gli interventi ammessi dalla normativa di dettaglio riferita al P.E.E. in base alla loro classificazione (vedi TITOLO III, Capo II delle presenti N.T.A.).

b) Edifici privi di valore e suscettibili di sostanziali modifiche, ampliamenti e sostituzioni

Si tratta di edifici privi di valore storico-architettonico-ambientale. Su di essi sono ammessi

tutti gli interventi di cui all'articolo 17 delle presenti NTA nonchè integrazioni planivolumetriche in relazione agli ambiti territoriali in cui gli immobili ricadono.

30.4 - Ampliamenti planivolumetrici in funzione di specifici parametri urbanistici

A) NORME COMUNI AI DIVERSI AMBITI TERRITORIALI:

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 un posto macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.18 a posto macchina; 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 massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,50
 - la localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti
- b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale ad uso residenziale 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 nè 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 delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10%.
- d) Ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale ad uso residenziale conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:
 - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile di mq.30 per la realizzazione di due nuovi vani abitabili e/servizi;
 - per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della sup.utile di mq.20 per la realizzazione di due nuovi vani e/o servizi;
 - per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della sup.utile di mq.10 per la realizzazione di eventuali servizi igienici carenti o un nuovo vano abitabile.

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 ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), 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 approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purchè individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

B) PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI AI SINGOLI AMBITI TERRITORIALI:

AMBITO	TESSUTO EDILIZIO	RC MAX	H MAX
1	mono-bifamiliare isolato \leq 2P	30%	7,50
2	mono-bifamiliare denso \leq 2P	40%	7,50
3	plurifamiliare recente \leq 2P	40%	7,50
4	plurifamiliare recente $>$ 2P	40%	10,00

- Gli ambiti territoriali 1,2,3,4 contrassegnati con la sigla (*) sono riferiti alle zone di saturazione; in tali ambiti **Rc max** può arrivare al **60%**, **H max** minore od eguale a quella massima degli edifici più alti, costituenti la tipologia essenziale dell'ambito.
- Gli interventi consentiti ai punti "A" e "B" non sono cumulabili.
- Il concetto di ampliamento è specificato e normato all'art.17 delle presenti NTA con riferimento alla disciplina degli interventi sul PEE.

30.5 – Vincolo delle superfici di pertinenza di fabbricati esistenti

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti di cui al punto B, non potranno essere considerate le superfici di pertinenze 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.

30.6 - Zone "B0"

Sono le aree edificate che comprendono edifici di valore o con parti di valore ambientale; In tali zone non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni, gli interventi ammessi sul P.E.E. sono quelli consentiti in funzione della loro classificazione.

Nelle zone B0 è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico; la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purchè in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

30.7 - Interventi di completamento B n°

Nelle planimetrie del RU sono individuate con apposito simbolo grafico gli ambiti su cui è

prevista la costruzione dei nuovi edifici con tipologia mono-bifamiliare a completamento dell'edificato esistente.

Tale tipologia prevede un numero massimo complessivo di 4 unità immobiliari.

Per tali realizzazioni valgono le norme di cui alla normativa specifica delle presenti N.T.A.

30.8 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi

Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO III, Capo II delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 65.

Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile netta di mq 45.

Art. 31 – Aree di espansione a prevalente uso residenziale (ZONE “C”)

1. Sono definite zone "C" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti stabiliti dal Decreto Ministeriale n.1444/68; in queste zone é obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante piani attuativi di cui alla normativa regionale vigente (piani di zona PEEP e LC).
2. Destinazioni d'uso - Le zone “C” sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purché non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone C. Tali attività sono ammesse nella misura massima del 20% rispetto alla **Sul** totale edificabile, salvo diversa indicazione nella normativa specifica di cui alla PARTE TERZA delle NTA.
3. Parametri urbanistici - La numerazione 1, 2, 3, ecc., individua le singole zone. Nelle normative specifiche di cui alla PARTE TERZA delle presenti NTA viene fissata la quantità massima edificabile ed i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili.
4. **Gli alloggi dovranno avere una superficie utile abitabile netta non inferiore a mq. 65. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), potranno essere previsti alloggi di superficie utile netta di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione del Piano Attuativo di riferimento.**

Art. 32 - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (ZONE “D”)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

32.1 – Zone produttive esistenti D1.1

Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate agli insediamenti produttivi con l'esclusione delle industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche.

32.1.1 Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali ed artigianali
- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi, silos
- uffici
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

32.1.2 Interventi edilizi consentiti nelle zone

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO III, Capo II per gli edifici privi di valore (compatibilmente con la salvaguardia di eventuali valori architettonici esistenti).
- Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,65
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc		0,50
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

32.1.3 Volumetria residenziale e commerciale ammessa

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

Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

32.1.4 Complessi produttivi esistenti sottoposti a particolare normativa: **D1 n°**

Nelle tavole di Piano sono individuati alcuni complessi produttivi esistenti e le aree ad essi pertinenti sottoposti a specifica normativa.

I sopradetti e le aree di pertinenza sono individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc., che rimanda alle prescrizioni contenute nella PARTE TERZA delle presenti N.T.A.

32.2 – Zone produttive di progetto D1.2

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale e/o artigianale.

L'attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica (PIP) o privata (LC). Detti piani dovranno essere estesi all'intera zona o parti organiche di questa.

I piani attuativi dovranno prevedere che non meno del 20% dell'area di intervento sia destinato per spazi per attrezzature collettive, parcheggi o verde pubblico attrezzato; per il raggiungimento del 20% potranno essere conteggiati gli spazi per attrezzature collettive, parcheggi e verde pubblico individuati nelle planimetrie di P.R.G. all'interno dell'unità urbanistica d'intervento.

L'edificazione, salvo quanto stabilito alla normativa specifica di cui alla PARTE TERZA delle presenti norme, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici riferiti ai singoli lotti edificabili:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,50
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	Rc		0,45
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	8,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

- Non meno del 10% della superficie di ciascun lotto dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto messe a dimora con $h > \text{ml.}3,00$, nella misura di almeno 1 ogni 50 mq. di superficie coperta;
- E' consentito la realizzazione di un alloggio per il proprietario o il custode di ciascuna azienda; la superficie massima ad alloggio non dovrà superare mq.140 di superficie utile lorda;
- 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.

32.3 – Zone per attività commerciali-direzionali esistenti D2.1

Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad insediamenti prevalentemente con attività terziarie commerciali e direzionali.

32.3.1 Destinazioni d'uso ammesse:

- uffici pubblici e privati
- sedi di associazione pubbliche e private
- locali per esposizioni, riunioni e altre attività economiche
- locali per mostra e vendita di prodotti commerciali
- centri di vendita
- altre attività di tipo direzionale e commerciale escluse dalle attività produttive.

32.3.2 Interventi edilizi consentiti nelle zone

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO III, Capo II per gli edifici privi di valore (compatibilmente con la salvaguardia di eventuali valori architettonici esistenti).
- 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		0,40
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	5,00
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI		ml	10,00

32.3.3 Volumetria residenziale ammessa

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

32.3.4 Complessi a terziario esistenti sottoposti a particolare normativa: D2 n°

Nelle tavole di Piano sono individuati alcuni complessi esistenti e le aree ad essi pertinenti sottoposti a specifica normativa.

I sopradetti e le aree di pertinenza sono individuati con una specifica numerazione 1, 2, 3, ecc., che rimanda alle prescrizioni contenute nella PARTE TERZA delle presenti N.T.A.

32.4 – Zone per attività commerciali-direzionali di progetto D2.2

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti ad uso prevalentemente direzionale e commerciale.

L'attuazione delle previsioni di Piano dovrà avvenire attraverso piani attuativi convenzionati; detti piani dovranno essere estesi all'intera zona o parte organica di questa.

Il Piano dovrà prevedere che nei nuovi insediamenti a carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui la metà almeno destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 765) come previsto dal DM 1444/68 all'art.5. Complessivamente la superficie destinata a Pubbliche Attrezzature e viabilità non potrà essere inferiore al 40% della superficie territoriale.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf	mq/mq	0,50
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc	mq/mq	0,30
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici)	H	ml	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI		ml	8,00
DISTANZA MINIMA DALLE SEDI VIARIE		ml	10,00

- 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.
- La residenza per il custode e/o il proprietario é ammessa nel limite massimo di 140 mq. di superficie utile lorda.

32.5 – Norma transitoria per le “zone D” convenzionate alla data di adozione del RU

Per tali aree, fino al completamento delle opere previste o alla scadenza del periodo convenzionato con l'Amministrazione comunale, valgono le disposizioni tecniche vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione.

Art. 33 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (ZONE “F”)

Negli elaborati di Piano con specifici simboli grafici sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Gli interventi ammissibili sulle aree e sugli edifici sono disciplinati dalla presente normativa.

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 classificazione.

I progetti unitari di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie edificabili potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.

33.1 - Aree per l'istruzione

Sono le aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3.

- Il RU individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico che stabilisce il tipo presumibile di scuola per la quale l'area stessa verrà utilizzata.
- Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite; dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica.
- Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. L'edificazione delle strutture edilizie potrà avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione organica dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

33.2 - Aree per attrezzature di interesse collettivo

Sono le aree indicate con lettera b) dal DM 2.4.1968 n.1444.

- Le attrezzature di interesse comune previste dal RU sono distinte con apposita campitura e simboli grafici specifici riferiti al tipo di attrezzatura esistente o di progetto; sono pure

- individuati gli immobili e le relative aree di pertinenza destinati ad attrezzature di interesse comune esistente o di progetto.
- Sia gli immobili che le aree potranno essere espropriate dagli Enti autorizzati. Sulle aree é vietata qualsiasi nuova costruzione con destinazione diversa da quella indicata dal RU.
 - Trattandosi di attrezzature d'interesse collettivo, la dimensione quantitativa e la definizione qualitativa della previsione sarà individuata nel progetto da approvare dal Consiglio Comunale a seguito delle esigenze maturate di volta in volta.
 - E' ammessa l'attuazione delle previsioni di Piano da parte di privati (singoli o Enti) subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune.
- **Eventuali canili dovranno rispettare la distanza di ml 300 da fabbricati ad uso abitativo.**

33.3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico per il gioco e per impianti sportivi

Sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444 del 2.4.68.

Le aree riservate a verde pubblico e per attrezzature sportive sono individuate da apposita campitura e simbolo grafico che ne stabilisce la destinazione d'uso.

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato è ammessa l'edificazione di attrezzature di servizio agli spazi verdi.

La sistemazione di dette aree dovrà essere regolata da appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività e le attrezzature necessarie.

Eventuali edifici presenti all'interno potranno essere destinati agli usi previsti nelle zone R.

Le aree destinate a verde sportivo sono riservate alle attrezzature ed impianti sportivi a livello comunale. Esse saranno regolate da appositi piani organici di insieme che fisseranno le caratteristiche dei vari tipi di attrezzature a terra e degli edifici riservati ad attività sportive o ai servizi necessari per le suddette attività; i piani organici di insieme dovranno prevedere all'interno dell'area gli spazi necessari per i parcheggi, tenendo conto dell'affluenza di pubblico prevedibile in funzione del tipo e dimensione dell'attrezzatura prevista.

33.4 - Aree per parcheggi pubblici

Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444 del 2.4.68.

- I parcheggi previsti nelle tavole del RU hanno un valore indicativo per quanto riguarda la loro forma; i progetti attuativi preciseranno la forma e le dimensioni definitive di tali spazi.
- Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici, nelle quantità specificate nei punti seguenti, come opera di urbanizzazione primaria. essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria ed agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alle superfici di intervento.
- Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati dalle tavole di Piano. 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 delle indicazioni di cui ai punti successivi.

33.5 - Classificazione dello standard per i parcheggi

1. Le presenti norme individuano le aree a parcheggio in rapporto alle attività residenziali e non residenziali.
P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)
P2 = parcheggi ed autorimesse degli edifici (privati)
2. Le superfici a parcheggi sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile (rettangolo delle dimensioni minime di ml.2,20x5,00) ogni 25 mq di superficie complessiva di parcheggio. 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.
3. Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per quelli di completamento indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito regolamento comunale.

Residenza

1. I parcheggi di tipo P1 possono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, di norma nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa prevista come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio e comunque nella misura minima di 1 posto auto ogni 120 mq di Sul residenziale.
2. I parcheggi di tipo P2 devono essere ricavati all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, nella misura minima di mq.45/mq.100 di Sul e nelle forme stabilite dalla normativa vigente. Nelle nuove costruzioni in zona "C" almeno il 50% delle aree a parcheggio devono essere ricavate all'interno dell'edificio; entro tale limite le superfici a parcheggio non saranno computate nel calcolo della SUL: a tale scopo dovrà essere sottoscritto da parte del proprietario atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune.

Istruzione

1. I parcheggi di tipo P1, adiacenti alla struttura, dovranno essere dimensionati nella misura minima di mq.25/mq.100 di Sul

Attrezzature civili di interesse collettivo

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura di mq.30/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività.

Cinema, teatri, locali da spettacolo, pubblici esercizi (ristoranti, bar)

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

Attività religiose

1. I parcheggi di tipo P1, adiacenti alla struttura, dovranno essere dimensionati nella misura minima di mq.25/mq.100 di Sul

Attività direzionali

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

Attività artigianali e industriali

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di mq.20/mq.100 di Sul destinata all'attività
2. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di mq.35/mq.100 di Sul destinata all'attività

Attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitativa o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.
2. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di mq.40/mq.100 di Sul destinata all'attività

Attività commerciali

1. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq./100 mq. di superficie utile lorda destinata alle attività commerciali. Essi dovranno essere realizzati e ceduti al Comune o sottoposti a servitù di uso pubblico.
2. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo P2 sono rappresentati dai:
 - parcheggi per la sosta stanziale, quelli individuati all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi, la cui misura è stabilita dalla Legge 122/1989;
 - parcheggi per la sosta temporanea gli spazi destinati alla sosta dei mezzi per la movimentazione della merci;
 - parcheggi di relazione quelli destinati ai fruitori degli esercizi commerciali. Tali parcheggi devono insistere su aree private ed essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altra area o edificio

a condizione che ne sia garantito, con specifico atto, l'uso pubblico nell'orario di apertura degli esercizi e ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

3. In tutte le zone dove sono previsti destinazioni commerciali, devono essere realizzati parcheggi di relazione nelle misure minime indicate nella seguente tabella:

- esercizi di vicinato	SV<150 mq	=	mq 1,00/mq di SV
- medie strutture	SV<1500 mq	=	mq 1,50/mq di SV
		=	mq 1,00/mq di att. complem.
- grandi strutture	SV>1500 mq	=	mq 2,00/mq di SV
			mq 1,50/mq di att. connesse

4. Per gli spazi da adibire a parcheggio dei mezzi di movimentazione delle merci non si indicano parametri specifici da rispettare, ma in sede di istruttoria per il rilascio della Concessione Edilizia deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta stanziale e di quelli adibiti alla sosta di relazione.

Art. 34 - Aree agricole interne al limite urbano (ZONE "E0")

Il RU individua con apposita simbologia le aree libere all'interno dei sistemi insediativi non interessate da previsioni di trasformazione in questo RU.

In tali aree, che continuano a svolgere quasi sempre una funzione agricola marginale, si applicano i dispositivi della LR 64/95 e successive modifiche ed integrazioni; non è comunque ammessa la costruzione di edifici rurali ad eccezione di manufatti precari.

CAPO III – Aree destinate alla viabilità' o sottoposte a particolari vincoli

Art. 35 – Le infrastrutture per la mobilità'

1. Il RU individua con specifici simboli grafici la parte del territorio destinata alla viabilità carrabile, alla viabilità ciclo-pedonale, alle aree a verde elementare di arredo stradale.

35.1 - Aree per la viabilità' meccanizzata e relative fasce di rispetto

1. Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle strutture

viarie data dal RU è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera che comunque dovrà rimanere all'interno della fascia di rispetto.

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate dal progetto esecutivo dell'opera stradale ad aree verdi di corredo alla viabilità come pure a: parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di Piano pur rimanendo inedificabili
3. In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con larghezza stabilita dal progetto dell'opera.
4. All'interno delle aree di rispetto è consentita la costruzione, a titolo precario e mediante apposite convenzioni, di stazioni di rifornimento per autoveicoli.
5. E' vietata qualsiasi altra costruzione ad eccezione di cabine elettriche, telefoniche, per il metano ed attrezzature simili di tipo tecnologico; per gli edifici esistenti sono ammessi gli stessi interventi consentiti dalla zona di appartenenza, eventuali ampliamenti non dovranno comportare l'avanzamento degli edifici stessi verso il fronte stradale.
6. Le aree pubbliche a corredo della viabilità saranno precisate nella forma definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti; le aree verdi a corredo della viabilità possono essere attraversate per l'accesso agli edifici e ai lotti privati. Dette aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti autorizzati alla realizzazione della viabilità.

Il progetto stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche della integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

7. Negli elaborati cartografici del RU relativi al Casello autostradale ed allo sviluppo dei raccordi con la Variante-Camporcioni, la previsione di piano rappresenta una definizione di carattere generale senza valenza specifica definitiva in quanto soltanto la progettazione esecutiva proposta da Autostrade SpA potrà definire i dettagli finali del progetto nell'ambito delle fasce di rispetto previste dal RU.

35.2 – Percorsi pedonali

1. Il RU. vincola a percorso pedonale i tracciati campestri o urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio.
2. Qualora i percorsi non siano già gravati da servitù di uso pubblico, il Comune potrà istituirla d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione, oppure potrà imporre una servitù pubblica di passo od espropriare la striscia di terreno necessaria al suddetto uso previa dichiarazione di pubblica utilità.
3. I passaggi pedonali non potranno essere recintati se non a mezzo siepi; la loro larghezza verrà definita in sede di progettazione esecutiva.

35.3 - Aree per strade e percorsi di valore ambientale

1. Sono le aree indicate con apposita simbologia negli elaborati di Piano in scala 1/5000. Normalmente tali aree sono appartenenti a tracciati già esistenti sul territorio extraurbano nelle zone di maggior pregio ambientale e costituiscono una testimonianza storica del processo di antropizzazione dell'intero territorio della Valdinievole, in modo particolare delle aree limitrofe al Padule di Fucecchio.
I percorsi segnati negli elaborati di Piano sono destinati, oltre alla normale fruizione per gli addetti all'agricoltura, al servizio di attività per la valorizzazione ed il recupero dell'area umida quali: turismo escursionistico, bird watching, pesca, ecc. Tali aree dovranno essere aperte al pubblico transito.
2. La sezione ed il fondo stradale di tali percorsi dovranno essere mantenuti allo stato originale con modifiche di lieve entità anche per la creazione di zone di sosta attrezzata per il parcheggio ed il ristoro all'aperto.

35.4 – Aree a traffico limitato

1. Sono le aree indicate con apposita simbologia all'interno del centro urbano storicizzato dove il traffico viene regolamentato ai fini di una migliore qualità delle funzioni interne; su tali aree, mediante specifico piano della mobilità da approvare da parte del Consiglio Comunale, è possibile l'individuazione di percorsi preferenziali carrabili, idonee aree di parcheggio anche esterne al sistema, percorsi pedonali di collegamento.

Art. 36 – Aree vincolate a verde privato ed a vincolo di inedificabilità

Nelle aree contraddistinte con la simbologia del verde privato è vietata ogni nuova costruzione fuori terra; esse concorrono alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito di riferimento. Su tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

1. All'interno delle zone "A" e "B", in presenza di parchi privati, orti o colture da conservare inedificate:
 - Il verde esistente sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.
 - In esse, nel rispetto delle piante di alto fusto, è ammessa la realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml.1,50 e superficie non superiore ai 15 mq.
 - Nei giardini può essere autorizzata, previa domanda al Sindaco, la trasformazione dell'impianto del verde, ad eccezione dei giardini con particolare valore storico o estetico per i quali è obbligatorio il loro mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze. In tale caso le suddette aree sono evidenziate da apposita simbologia grafica.

- Nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale é ammessa la costruzione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine, posti auto ecc.) purché compatibili con l'ambiente circostante.
- Tali attrezzature non dovranno comportare la realizzazione di volumetrie fuori terra; saranno consentite volumetrie interrato solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili all'impianto.
2. All'interno delle zone "D", aree a verde elementare, strade e piazzali di manovra dovranno essere conservati ineditati; tali aree concorrono alla determinazione del calcolo delle superfici permeabili nei termini previsti dalla legge.
- Nelle nuove zone di espansione su tali aree possono essere previste le piantumazioni indicate agli articoli 32.2 per le zone D1.2 e 32.4 per le zone D2.2.

Art. 37 – Discariche ed interramenti

1. L'A.C. individuerà aree ove potrà 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 concessione.
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, acc.;
 - 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. 38 – Varchi inedificabili

1. Il RU individua con apposita grafica le aree libere a lato della viabilità (Invarianti strutturali del PS) che collega i centri abitati, aree nelle quali non sono consentiti interventi che limitano la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale di riferimento. Su tali aree è vietata l'edificazione nella fascia di ml 100.

Art. 39 – Aree per la protezione civile

1. Il RU indica con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano le aree destinate ai servizi della protezione civile secondo le vigenti disposizioni legislative; su tali aree è ammessa la costruzione di strutture, impianti, magazzini, depositi necessari al servizio di raccolta di mezzi ed attrezzature di pronto intervento.

Art. 40 – Aree interne ai Sistemi Insediativi relative al Collegamento paesistico del fiume Pescia di Pescia

1. Il RU indica con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano in scala 1/2000 le aree relative al collegamento paesistico del fiume Pescia di Pescia poste all'interno dei sistemi insediativi. Per tali aree vale quanto specificato all'art. 27.4 della presente normativa.

PARTE SECONDA

FATTIBILITÀ GEOLOGICA GENERALE

Art. 41 – Valutazione della fattibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi

1. Le norme sono predisposte in modo che gli interventi sul suolo e nel sottosuolo siano realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti, in conformità alle caratteristiche geologiche del territorio comunale e ai caratteri peculiari della zona di territorio interessata.
2. Tali norme si applicano a tutti gli interventi di edilizia pubblica e privata di tipo civile, agricolo, industriale, commerciale, turistico e alla strumentazione urbanistica attuativa quali Piani Particolareggiati, Lottizzazioni, Piani per gli insediamenti produttivi, Piani per le Aree Industriali, Piani di Edilizia Economica Popolare.
3. Ai sensi della Del.C.R.94/85 dalla sovrapposizione delle destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico con la pericolosità geologica e idraulica (individuata per il territorio comunale di Chiesina Uzzanese dalle tavole di progetto 1 e 2 di corredo al Piano Strutturale) è stata indicata la fattibilità geologica con le quali ciascun intervento di pianificazione urbanistica deve confrontarsi.

Le classi di fattibilità sono riportate nella cartografia di corredo al regolamento urbanistico costituita da:

- CARTA di FATTIBILITÀ TAV. 4 scala 1/5000 con indicata la classe di fattibilità per i sistemi insediativi nel loro complesso
- CARTA di FATTIBILITÀ TAVV. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 scala 1/2000 con indicazione di dettaglio delle classi di fattibilità in riferimento per previsioni di piano di considerevole impatto sul sistema rimandando alla matrice di fattibilità e alle schede di dettaglio la fattibilità per singoli interventi

Art. 42 – Classi di fattibilità geologica

1. In relazione alla pericolosità geologica rilevata nel territorio comunale si individuano le seguenti classi di fattibilità geologica:

FATTIBILITÀ 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità).

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto può essere ottenuta tramite raccolta di notizie; i calcoli geotecnici e di stabilità, la valutazione di spostamenti derivati da letteratura esistente, possono essere ammessi, ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione tecnica. Nel territorio comunale di Chiesina sia nel tessuto urbano che rurale non è stata individuata nessuna area o zona a FATTIBILITÀ 1.

FATTIBILITÀ 2 - CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "bassa pericolosità".

La classe di fattibilità 2 è stata attribuita a quelli interventi che non incidono sulla stabilità dei terreni e non soggetti a rilevanti fattori di rischio idraulico e in particolare:

- *interventi che non prevedono modifiche morfologiche e ambientali*
- *interventi che non prevedono incrementi di carico sul terreno*
- *interventi che non prevedono interferenze con il regime idrogeologico ed idraulico delle acque*

Gli interventi sono compatibili con la situazione attuale di stabilità, con le caratteristiche meccaniche dei terreni e con il buon regime delle acque, prescrivendo il mantenimento delle condizioni in atto.

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area complessiva e il progetto deve basarsi su apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi conoscitivi propedeutici e finalizzata alla verifica delle condizioni di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione degli interventi di trasformazione.

Se in aree o zone classificate a FATTIBILITÀ 2 si deve procedere a interventi di rilevante incidenza tale da non essere considerati di irrilevante rischio, per la loro realizzazione dovrà applicarsi quanto richiesto per interventi in zone a fattibilità 3.

FATTIBILITÀ 3 - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA:

equivale di un livello di rischio medio-alto definibile dalle conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe 3 di pericolosità) e interventi anche di non eccessivo impegno a bassa vulnerabilità.

Nelle zone del territorio comunale del tessuto urbano a cui è stata attribuita una classe di FATTIBILITÀ 3 le condizioni geologico-tecniche e morfologiche sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione, o essere interessato da episodi di alluvionamento e/o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.

Tutto questo costituisce un preciso vincolo per l'esecuzione del progetto, per il rilascio della concessione edilizia o altro titolo richiesto dalle norme vigenti.

Le problematiche geologico idrauliche rilevate nelle aree ricadenti in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di rischio potenziale e possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici.

In queste aree soggette a notevole vulnerabilità la realizzazione di interventi, anche di non eccessivo impegno, è subordinata ad indagini di approfondimento da condurre a livello d'area nel suo complesso contestuali alla formazione di:

- STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
- ALLA PROGETTAZIONE PER GLI INTERVENTI DIRETTI

Le aree inserite in questa classe di fattibilità sono soggette a fenomeni di rischio idraulico legata alla regimazione delle acque basse che non trovano sbocco nella rete principale durante i periodi di piena (ristagno delle acque).

Le previsioni urbanistiche che comportano interventi di nuova edificazione sono soggette alle verifiche per il superamento delle condizioni di rischio.

Il grado di pericolosità idraulica di queste aree non è tale da richiedere progetti di bonifica e regimazione di tutto il comparto idraulico, ma soluzioni progettuali che riducano o mitighino gli effetti negativi delle problematiche idrauliche rilevate e in particolare i nuovi interventi dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti tenendo conto dell'altezza massima raggiungibile dall'acqua (PS: Carta delle aree allagate del quadro conoscitivo):

- a) si dovrà prevedere al rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti.
- b) sono vietati i locali interrati o semi-interrati
- c) le strade di progetto non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e i relativi progetti dovranno contenere apposite soluzioni tecnico progettuali finalizzate a garantire il mantenimento della dinamica e dell'entità degli allagamenti
- d) per gli interventi sottoposti a Piani Particolareggiati, la progettazione degli spazi a verde pubblico dovrà prevedere l'inserimento di soluzioni tecnico progettuali finalizzati al non aumentare le condizioni di rischio al contorno ed a mitigare l'entità degli allagamenti tramite opportune configurazioni planivolumetriche delle aree a verde.

FATTIBILITÀ 4 - FATTIBILITÀ LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata pericolosità 4.

Nelle zone del territorio comunale sia del tessuto urbano che rurale a cui è stata attribuita una classe di FATTIBILITÀ 4 le condizioni geologico-tecniche e morfologiche sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio.

Per quanto concerne il rischio idraulico esse sono interessate da episodi di alluvionamento per tracimazione dei corsi d'acqua principali e/o per difficoltoso drenaggio delle acque superficiali del reticolo minore.

Ricadono in questa classe le aree inondabili di pertinenza del comparto del Fosso di Montecarlo e sono individuabili sia come aree di transito delle acque di esondazione che aree di accumulo delle stesse (ristagno).

A livello di strumento urbanistico, lungo il corso del Fosso di Montecarlo sono stati indicati e previsti interventi specifici (*fascicolo allegato alle presenti norme*) il cui corretto posizionamento e dimensionamento dovrà essere funzionale alla eliminazione o mitigazione del rischio atteso e in particolare:

- *approfondimento dell'alveo*

- *sistemazione delle sponde*

Nella aree ricadenti in Classe 4, della carta di fattibilità geologica, sono ammessi:

- a) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno alluvionale atteso;
- b) opere rivolte al recupero strutturale degli edifici esistenti o alla protezione degli stessi;
- c) la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza;
- d) la realizzazione di infrastrutture viarie, di reti tecnologiche, di fabbricati tecnici, di opere di bonifica e interventi urbanistici di completamento senza realizzazione di piani interrati previo sia dimostrata mediante apposita relazione geologica idraulica la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idraulico.

Art. 43 - Fattibilità per interventi all'interno dei sistemi insediativi

1. **Per i 5 sistemi insediativi definiti dal P.S. (Capoluogo, Molinuovo, Chiesanuova, Capanna e Sistema Grandi Infrastrutture) l'attribuzione della classe di fattibilità rispetto alle previsioni urbanistiche è stata valutata e definita tenendo conto della tipologia degli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico (Capo II art. 17) incrociando le tipologie di intervento con le classi di pericolosità definite nella Carta di Pericolosità ottenendo per ciascuno di esso un diverso grado di fattibilità.**

CENTRI ANTICHI ED AREE URBANE STORICIZZATE (ZONE "A")				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F2	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F3	F3	F3
Restauro conservativo	-	F2	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	F3	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	-	F3	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	-	F3	F4

AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (ZONE "B")				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F2	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F2	F3	F3
Restauro conservativo	-	F2	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	-	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	-	-	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	-	F3	F4
Rialzamenti	-	-	F2	F2
Demolizione e ricostruzione	-	-	F3	F4
Costruz.nuovi edifici di completamento Bn°	-	-	F3	F4

AREE DI ESPANSIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE (ZONE "C")				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Piani attuativi	-	-	F3	F4

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA (ZONE "D") ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI D1.1				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F1	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F2	F3	F3
Restauro conservativo	-	F2	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	F3	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	-	F3	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	-	F3	F4
Costruzione nuovi edifici	-	-	F3	F4
Complessi produttivi D1 n°	-	-	F3	F4

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA (ZONE "D") ZONE PRODUTTIVE DI PROGETTO D1.2				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Piani attuativi di iniziativa pubblica PIP	-	-	F3	F4
Piani attuativi di iniziativa privata LC	-	-	F3	F4

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA (ZONE "D") ZONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI ESISTENTI D2.1				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F1	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F2	F3	F3
Restauro conservativo	-	F2	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	F3	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	-	F3	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	-	F3	F4
Costruzione nuovi edifici	-	-	F3	F4
Complessi produttivi D2 n°	-	-	F3	F4

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA (ZONE "D") Zone per attività commerciali di progetto D2.2				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Piani attuativi convenzionati	-	-	F3	F4

AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ZONE "F")				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F2	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F3	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	F2	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	F3	F3	F4
Costruzione nuovi edifici	-	F3	F3	F4

AREE PER L'ISTRUZIONE				
Classi di pericolosità				
TIPOLOGIA INTERVENTO	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F2	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F3	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	F2	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	-	F3	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	F3	F3	F4
Costruzione nuovi edifici	-	F3	F3	F4

AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE				
TIPOLOGIA INTERVENTO	Classi di pericolosità			
	1	2	3	4
Manutenzione ordinaria	-	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria MS ₁	-	F2	F2	F2
Manutenzione straordinaria MS ₂	-	F3	F3	F3
Ristrutturazione Edilizia	-	F2	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	-	F3	F3	F4
Ampliamenti fabbricati esistenti	-	F3	F3	F4
Costruzione nuovi edifici	-	F3	F3	F4

Art. 44 - Normativa per la fattibilità geologica sul patrimonio esistente

1. In riferimento ai tipi di intervento ammessi dal Regolamento Urbanistico si indicano i contenuti degli elaborati di tipo geologico e geotecnico di accompagnamento alla progettazione
 - a. per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportano sostanziali modifiche strutturali è richiesta la relazione geologica che dia conto delle caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo sulla base di dati geognostici acquisiti su aree limitrofe a quella indagata e che inoltre evidenzi la compatibilità dell'intervento con la pericolosità idraulica della zona in termini di battente idraulico;
 - b. per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che comportano sostanziali modifiche strutturali è richiesta la relazione geologica ai sensi del D.M.11/3/88 che dia conto delle caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo mediante indagini geognostiche certificate eseguite sul lotto e inoltre evidenzi la compatibilità dell'intervento con la pericolosità idraulica della zona in termini di battente idraulico;
 - c. per i fabbricati esistenti le opere di ristrutturazione edilizia (R.E.) che comportano il consolidamento e la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite e che prevedono la modifica del funzionamento strutturale delle fondazioni, il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M.11/3/88 supportata da indagini geognostiche certificate finalizzate a ricavare i parametri geotecnici necessari a valutare l'incidenza dei nuovi carichi sul terreno di fondazione;
 - d. per i fabbricati esistenti i progetti di ampliamenti in altezza dovranno essere corredati di relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M.11/3/88 che valuti l'alterazione dei carichi indotti sul terreno di fondazione e, nel caso di ampliamenti in aderenza, che verifichi la compatibilità del nuovo intervento anche in relazione alla possibilità di effetti negativi indotti dal nuovo corpo di fabbrica rispetto a quelli esistenti;
 - e. per gli ampliamenti in genere, esclusi quelli in altezza, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento rispetto alla classe di pericolosità idraulica della zona e indicare le prescrizioni per il superamento del rischio dovuto ai battenti d'acqua previsti.

- f. per la nuova edificazione e per la demolizione con ricostruzione si dovrà redigere una relazione geologica e geotecnica secondo quanto indicato dal D.M.11/3/88 per le nuove edificazioni supportata da indagini geognostiche di dettaglio opportunamente certificate e finalizzate a ricavare i parametri geotecnici necessari a valutare l'incidenza dei nuovi interventi sul terreno di fondazione ;
- g. per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;
- h. per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente.

Art. 45 - Schede di fattibilità geologica per i sistemi insediativi

1. **Per interventi urbanistici e edilizi ricadenti nei sistemi insediativi sono state approntate apposite schede di fattibilità nelle quali si** individua il sistema insediativo nel quale ricade l'intervento con indicazione della classe di fattibilità e le previsioni di piano e viene esplicitata a la disciplina prescrittiva inerente le trasformazioni in progetto (*nuovi insediamenti, nuove infrastrutture, completamenti ecc.*).

Art. 46 - Sistema rurale

1. Il territorio rurale o aperto, così definito in quanto esterno al perimetro dei centri abitati, comprende le aree agricole, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi, sia recenti che di rilevanza storica, del territorio comunale.
2. Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale sulla base dei sottosistemi territoriali in esso definiti (Pianura Storica e Pianura Umida) e degli ambiti di paesaggio, tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi definiti nello Statuto dei Luoghi del PS.
3. Fermo restando le disposizioni sovracomunali in materia di attività agricole e di tutela ambientale non è richiesta valutazione preventiva per le normali lavorazioni del terreno, concimazioni, livellamento, zollature e ripristino delle stesse.

4. Le aree corrispondenti agli ambiti di paesaggio del PS sono assimilate alle zone “E” del DM 1444/68 ed in esse si applicano le disposizioni della LR 64/95 e successive modifiche e integrazioni. Tali aree sono articolate, in considerazione della distinzione tra aree di pregio ambientale EA (coincidenti con le aree descritte nello Statuto dei Luoghi) e le aree agricole normali E:

E1 - Aree ad agricoltura specializzata florovivaistica che comprendono le aree ad agricoltura specializzata florovivaistica

EA1 - Aree agricole della bonifica storica comprendenti le zone agricole della bonifica storica

EA2 - Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio che comprendono le aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati

Art. 47 - Interventi nel sistema rurale

1. Per le aree agricole (E1, EA1 e EA2) e il sistema funzionale ambientale del Pescia di Pescia si è proceduto alla definizione di norme che hanno tenuto conto della trasformazione di porzioni del sistema in relazione alle pratiche svolte sul territorio (attività orto floristiche e vivaistiche) e alle possibili infrastrutture a loro funzionali. Per queste aree gli effetti di qualsiasi intervento, che comporti apprezzabili trasformazioni edilizie, ambientali, produttive, colturali e urbanistiche, devono essere preventivamente valutati al fine di garantire le seguenti finalità:
 - nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo ed irreversibile
 - l'equilibrio idrogeologico della pianura non può essere alterato se non per realizzare interventi migliorativi del sistema ambientale nel suo complesso senza modificare o vulnerare le risorse primarie

Art. 48 - Interventi sui corsi d'acqua

1. Nelle zone E1, EA1 E EA2 è vietata la costruzione di manufatti in aree golenali o inondabili, in aree a rischio di erosione di sponda e in tutte le altre aree nelle quali l'assetto morfodinamico dei luoghi può verosimilmente mettere a rischio la stabilità dell'opera nel tempo e la vita dei suoi fruitori.
2. Valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino al fascia di 10 m misurata a partire dal ciglio della sponda o dal piede esterno degli argini;
3. Nella fascia di 10 m potranno essere consentiti limitati interventi solo sulla base di comprovate condizioni di necessità che non comportino riduzione della funzionalità idraulica del corso d'acqua o danni ambientali; la riduzione sarà concessa dal Comune

sulla base di una relazione tecnico ambientale specifica e sempre successivamente al rilascio del parere dell'Ente competente.

4. Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione della rete di distribuzione delle acque irrigue e della rete per la raccolta di quelle di scolo, nonché interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione ambientale, quali il reimpianto di alberature, siepi e filari di essenze tipiche sulle ripe
5. I progetti di modifica e rifacimento dei manufatti relativi al funzionamento della rete dei corsi d'acqua principali (briglie, traverse, pennelli, argini) dovranno essere accompagnati da apposita relazione idrogeologico-idraulica che verifichi gli effetti dei nuovi interventi sull'alveo e sul regolare deflusso delle acque, in regime di magra e di piena, sia a monte che a valle delle nuove opere previste
6. Sono sempre vietate opere di interrimento e tombinatura di fiumi, canali naturali e artificiali e fossi minori
7. La tombinatura, senza riduzione dell'area della sezione idraulica preesistente, è consentita solo ed esclusivamente per la realizzazione di limitati passaggi carrabili nei casi in cui non esista altra via d'accesso alla proprietà fondiaria; il progetto di tombamento dovrà essere supportato da un idoneo studio idrologico-idraulico che illustri l'adeguatezza delle sezioni di deflusso in relazione alla portata di massima piena attesa per il fosso oggetto di copertura e siano date indicazioni progettuali sui sistemi di regimazione e smaltimento delle acque superficiali (fossi di guardia, fossi collettori minori) che consentano un adeguato deflusso nei collettori principali.
8. I progetti per interventi edilizi riconducibili sia ad opere di manutenzione straordinaria che quelli di restauro, ristrutturazione, ricostruzione e nuova edificazione non devono alterare la rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente.

Art. 49 - Interventi di carattere agrario e floro-vivaistico

1. Per le attività floro e orto vivaistiche non sono consentiti interventi che prevedano tecniche di impermeabilizzazione totale del suolo
2. Per interventi che realizzano trasformazioni colturali che incidono in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità dei suoli e sulla regimazione idraulica, ivi compresa la produzione in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base dei due seguenti criteri:

CRITERIO DI TRASFORMAZIONE

Esso controlla le relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale.

Per ciascuna zona rurale sono fissati ambiti di ammissibilità per le trasformazioni riferiti ai seguenti tipi di intervento:

- *alterazione dei livelli di campagna*
- *modifica dl reticolo idrografico, anche minore*

- *modifica dell'organizzazione tradizionale del territorio*
- *accentuazione nell'uso, senza recupero, della risorsa acqua*
- *accentuazione nell'uso delle sostanze chimiche*

Sono ritenuti mai ammissibili, salvo nello stretto ambito di pertinenza di interventi edilizi autorizzati, l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile o la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e resistenza.

E' in generale ritenuta ammissibile, ai fini del presente criterio, un'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un abbassamento o un innalzamento del terreno non superiore a cm. 10, fatto salvo l'assetto idraulico dell'area anche in rapporto ai fondi limitrofi.

CRITERIO DI IMPERMEABILITÀ

Tale criterio controlla l'impermeabilizzazione della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale e 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.

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

		I_i Indice massimo di impermeabilizzazione
Aree agricole della bonifica storica	EA1	0,30
Aree contigue alle Riserve naturali del Padule di Fucecchio	EA2	0.30
Aree ad agricoltura specializzata florovivaistica	E1	0,30
Sistema funzionale ambientale del Pescia di Pescia		0

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

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

TIPOLOGIA di SUPERFICIE	CI
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

3. La verifica positiva di entrambi i criteri consente all'azienda di procedere alle variazioni concernenti gli aspetti produttivi-culturali senza necessità di autorizzazione, ma mediante DIA secondo le procedure previste dalla normativa vigente con asseverazione da parte del o dei tecnici incaricati ognuno per le proprie competenze.
4. In caso di verifica negativa di anche uno solo dei criteri il titolare dell'attività può avanzare richiesta di autorizzazione all'Amm. Comunale dimostrando l'insussistenza, nel caso specifico, degli effetti negativi o prevedendo contestuali concreti interventi preventivi di mitigazione degli impatti sull'ambiente e le risorse.

Art. 50 - Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree del sistema rurale

1. Per gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti in queste aree non è stata definita una relativa *scheda di fattibilità* in quanto non quantificabili e non puntualmente individuabili in cartografia, la fattibilità consegue dalla valutazione complessiva delle analisi geologiche del Piano Strutturale in rapporto al tipo di intervento, e può essere ricavata dalla griglia categoria di intervento/pericolosità, per interventi similari in aree del tessuto urbano.
2. Per interventi che interessano zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà far riferimento alla classe più elevata per l'attribuzione della classe di fattibilità.
3. I relativi progetti dovranno essere comunque obbligatoriamente accompagnati da relazione geologica e geotecnica che tenga conto delle prescrizioni previste per la classe di fattibilità risultante dalle suddette griglie
4. Per le aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica 3b, 3c e 4 gli interventi di miglioramento agricolo/aziendale, di carattere insediativo e infrastrutturale (viabilità e rete) dovranno essere preceduti da uno studio idrologico idraulico quantitativo che

illustri lo stato di efficienza del reticolo idrografico principale e di quello minore e dia indicazioni delle soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di allagamento.

Art. 51 - Il sistema funzionale per l'ambiente: Collegamento paesistico del Fiume Pescia di Pescia.

1. Per tale sistema valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino al fascia di 10 m misurata a partire dal ciglio della sponda o dal piede esterno degli argini
2. Per i corsi d'acqua che determinano il reticolo idrografico all'interno del sistema funzionale gli interventi di trasformazione e i nuovi interventi relativi a opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, di sbarramento e simili devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la minima alterazione e il massimo inserimento ambientale
3. In questo sistema sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - impermeabilizzazione dei suoli
 - dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati
 - accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali
 - aperture di cave che possono essere in connessione con la falda
 - aperture di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica
 - gestione di rifiuti e di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
 - pozzi perdenti.
4. Gli interventi urbanistici consentiti nell'ambito di tale sistema dovranno essere valutati al fine di impedire la formazione di meccanismi che possano favorire l'inquinamento delle acque sotterranee in diretto rapporto con il subalveo del corso d'acqua.
5. Per gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti all'interno del sistema la fattibilità geologica è ricavata sia dalla griglia categoria di intervento/pericolosità, per interventi simili in aree del tessuto urbano che dalle schede di fattibilità, artt.43 e 45 delle presenti norme.
6. Per interventi che interessino zone inserite in due o più classi di pericolosità si dovrà far riferimento alla classe più elevata per l'attribuzione della classe di fattibilità.
7. I relativi progetti dovranno essere comunque obbligatoriamente accompagnati da relazione geologica e geotecnica che tenga conto della classe di fattibilità (art. 43 delle presenti norme) e delle prescrizioni per i singoli interventi (art. 44 delle presenti norme).

8. Per i progetti ammessi nel sistema ambientale dovrà essere verificata la compatibilità degli interventi rispetto alla classe di pericolosità idraulica e indicare le prescrizioni per il superamento del rischio dovuto ai battenti d'acqua previsti.

Art. 52 - Aree cimiteriali

1. Dove sia prevista la realizzazione o l'ampliamento di aree per la sepoltura in suolo il progetto dovrà essere corredato delle relazione geologica contenente:
 - rilevamento della morfologia e dell'idrografia di superficie
 - monitoraggio della falda acquifera mediante un adeguato studio della situazione dinamica idrologica del sottosuolo che indichi le direzioni di flusso e le interconnessioni fra acque superficiali e quelle sotterranee
 - indicazioni sulle caratteristiche stratigrafiche, granulometriche e di permeabilità.

Art. 53 - Progetti infrastrutturali (strade, ponti, viadotti e ferrovie)

1. Per le categorie su citate lo standard da seguire per gli studi ed indagini geologiche dovrà attenersi a quanto richiamato dalle normative vigenti di cui D.M. 11.03.1988 sez. H.
2. Il Progetto di massima dovrà basarsi su apposita relazione geologica che accerti la fattibilità dell'intervento in riferimento alle tematiche geologiche ed idrauliche delle aree interessate.
9. Il Progetto esecutivo dovrà essere accompagnato dalla relazione geologica e geotecnica supportata da indagini geognostiche di dettaglio eseguite come richiesto dalle sezioni B,C,D,E e G del D.M. 11.03.1988 e che dia indicazione delle caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo, dei parametri geotecnici e con indicazione delle prescrizioni per il superamento del rischio in relazione alla classe di pericolosità idraulica.

Art. 54 - Pozzi per acqua

1. La ricerca ed utilizzo delle acque sotterranee per fini idropotabili è regolata dal Testo Unico n° 1775 del 1933 e della più recente normativa costituita dalla Legge n° 36 del 5.01.1994 e dal D.P.R. 24\05\1988 n. 236 che tutela e salvaguardia le risorse idriche.
2. La ricerca ed utilizzo delle acque sotterranee per scopi non idropotabili distinguibili in usi domestici (Testo Unico n° 1775 del 1933) e irrigui viene autorizzata previo inoltramento di domande agli Enti competenti.

3. La realizzazione di manufatti o altra opera edilizia conseguente alla ricerca e sfruttamento delle acque sotterranee dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione comunale.
4. I relativi progetti dovranno essere accompagnati da apposita relazione geologica corredata da dettagliata cartografia che accerti l'ubicazione dell'opera di captazione in relazione al sistema insediativo e che illustri le caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo interessato al fine di valutare eventuali effetti di subsidenza legati all'emungimento (punto L del D.M. 11.03.1988).

Art. 55 - Relazione geologica-geotecnica

1. In relazione ai tipi d'intervento previsti dal piano, sia che riguardino gli edifici che gli spazi aperti, relativi a piani attuativi e a interventi diretti, è richiesta una relazione geologica e geotecnica che, oltre a soddisfare quanto indicato nel D.M.11/3/88 "*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*", valuti e illustri le diverse problematiche evidenziate nelle carte della pericolosità geologica (tav. 1 e 2 del P.S.);
2. La relazione geologica e geotecnica oltre che agli artt. 44, 50, 51, 52, 53 e 54 delle presenti norme è obbligatoria anche nei seguenti casi:
 - progetti di opere, relative anche a singoli interventi edilizi, ricadenti in aree assoggettate a vincoli particolari, (*vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico e in prossimità di pendii naturali o artificiali*) o soggette a fenomeni di subsidenza o altri fenomeni che condizionano il comportamento statico dei manufatti (sezioni B.5 e C.3 del D.M. 11.03.1988);
 - varianti agli strumenti urbanistici generali
 - reti idriche e fognarie urbane ed extraurbane
 - reti di sottoservizi di qualsiasi tipo
 - strade, ferrovie e idrovie
 - bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua
 - bonifiche, colmate e sistemazioni del territorio
 - attività estrattive di materiali da costruzione
3. La relazione geologica deve illustrare:
 - a) i lineamenti geomorfologici della zona evidenziando gli eventuali processi morfologici in atto e/o potenziali che possono interferire con l'opera da realizzare e la loro tendenza evolutiva
 - b) l'assetto geologico di inquadramento
 - c) la verifica ai sensi alle normative sovracomunali vigenti in tema di rischio geologico e idraulico
 - d) la classe di pericolosità
 - e) la situazione litostratigrafica locale

- f) lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea
4. La relazione deve essere corredata da:
- g) corografia dei luoghi in scala 1:10.000 e/o 1:5.000
 - h) una planimetria di dettaglio dell'area dell'intervento (scala 1:1000, 1:2000)
 - i) carta geologica in scala 1:10.000 e/o 1:5.000
 - j) reticolo idrografico in scala 1:5.000 o 1:10.000
 - k) Estratto carta della pericolosità indicata nella cartografia dello strumento urbanistico
 - l) Nel caso di relazione geologica di fattibilità l'ubicazione delle indagini geognostiche su aree limitrofe utilizzate per la caratterizzazione della stratigrafia
 - m) Nel caso di progetto esecutivo ubicazione delle prospezioni geognostiche e delle prove in sito alla scala dei progetti, su base topografica a curve di livello, o adeguatamente quotata per punti
 - n) Una o più sezioni litostratigrafiche del sottosuolo
 - o) Qualsiasi altro elaborato grafico e/o fotografico che si ritenga indispensabile per la corretta rappresentazione dell'assetto geologico s.l. dei luoghi dell'intervento e per il necessario supporto al tecnico progettista in relazione alle specifiche fasi progettuali a cui si fa riferimento.
5. Il contenuto della relazione geologica e geotecnica può diversificarsi in funzione della tipologia o della importanza dell'opera da realizzare per cui, oltre alle indicazioni di massima espresse in precedenza, si rimanda alle specifiche indicazioni contenute alle sezioni D, E, F, G, H, I, L, M, N e O del D.M. 11.03.1988 e della relativa Circolare esplicativa del 24.09.1988 n°30483.
6. Nel caso di fabbricati di civile abitazione la profondità da raggiungere con le indagini può essere dell'ordine di b-2b ove b è la lunghezza del lato minore del rettangolo che meglio approssima la forma in pianta del manufatto (sezione C3 della Circolare esplicativa del Ministero ai Lavori Pubblici del 24.09.1988 n° 30483).
7. Nel caso in cui la conoscenza del territorio sia tale da prevedere verosimilmente una elevata omogeneità del substrato geologico e sue caratteristiche geomeccaniche affidabili, l'indagine geognostica potrà essere programmata in modo da raggiungere profondità non più significativamente interessate dalle tensioni indotte dai carichi esterni e perciò non più suscettibili di assestamento.
8. Per progetti di nuova edificazione o ricostruzione che comportino l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, la relazione geologica dovrà contenere una relazione idrologico-idraulica dove siano indicati: lo schema esistente del deflusso delle acque superficiali, lo schema di deflusso modificato con l'indicazione dei nuovi recapiti delle acque e la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali seco nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate.

Art. 56 - Previsioni urbanistiche e ambiti fluviali

1. Nella TAV.6 a scala 1.10.000 sono individuati gli ambiti "B" fluviali con il criterio geometrico come indicato all'art.77 comma 2 della DCR 12/2000 (PIT)
2. Il RU nel recepire le misure di salvaguardia del PS conferma i contenuti delle norme di cui agli art.75,76,78 e 79 della DCR 12/2000 (PIT). In particolare la definizione degli ambiti A1 e A2 dei corsi d'acqua ad essi soggetti, non definita in maniera specifica nella cartografia di RU, avviene così indicato nell'art.79 della DCR12/2000 (PIT).
3. In assenza delle specifiche indagini ideologico-idrauliche di cui all'art. 77 comma 6 lettera c DCR 12/2000 (PIT) non potranno essere effettuate nuove previsioni del tipo indicato ai commi 4 e 5 art.77 DCR12/2000 (PIT).

PARTE TERZA

NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA
CON SCHEDE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Art. 57 – Norme specifiche per i singoli interventi

1. La normativa che segue é riferita alle singole zone individuate negli elaborati grafici del RU, in scala 1/2000 relativi agli insediamenti urbani ed in scala 1/5000 relativi al territorio rurale, con apposita campitura, sigla e numero di riferimento.

La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio di cui al TITOLO IV delle presenti norme, fissata nei precedenti articoli.

Per ogni area edificabile vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta massima, l'altezza massima; vengono altresì indicate le modalità di attuazione degli interventi ed altre norme specifiche in relazione alla situazione territoriale in cui si andrà ad operare.

2. Alla normativa urbanistica seguono le schede di fattibilità geologica relative ai singoli interventi.

TAVOLA 2.1 SISTEMA INSEDIATIVO “CHIESANUOVA”

A) AREE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO
(artt. 12-13-14 delle presenti NTA)

PA 1 - Piano Attuativo area residenziale nord

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ</u>	<u>14.030</u>
AREA SCOLASTICA	MQ	3.290
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	2.940
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	640
VIABILITA'	MQ	840
<u>AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI</u>	<u>MQ</u>	<u>6.320</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	3.000
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	8,50

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni del RU dovrà avvenire attraverso la redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato nel quale saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondo le indicazioni di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Le tipologie edilizie prescritte sono: mono-bifamiliari duplex

PA 2 - Piano Attuativo area residenziale sud

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	MQ.	7.000
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	1.600
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.645
VIABILITA'	MQ	1.625
<u>AREE EDIFICABILI</u>	MQ	2.130
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.520
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni del RU dovrà avvenire attraverso la redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato nel quale saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondi le indicazioni di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Le tipologie edilizie indicate sono edifici mono-bifamiliari e duplex

B) AREE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO "B" (art. 30.7 delle presenti NTA)

N°	LOCALITÀ	CAPACITÀ EDIFICATORIA MAX			NOTE
		Sul mq	Sc mq	H max ml	
1	Via Romana Vecchia	260	160	7,50	
2	Via dei Gladioli	260	160	7,50	
3	Via dei Gladioli	260	160	7,50	

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	CHIESANUOVA
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Fosso di Montecarlo
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3c
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Piano Attuativo PA1 Piano Attuativo PA2

NORMATIVA

Per le opere di urbanizzazione e i progetti di massima è richiesta la relazione geologica che ne definisca la fattibilità ai sensi della D.C.R.T.94/1985, delle salvaguardie di cui alla D.C.R.T. 12/2000 e della normativa nazionale riguardante il rischio idraulico.

La relazione geologica di fattibilità dovrà essere corredata da elaborati di cui all'art. 55 comma 4 (punti da g a l) delle presenti norme e dovrà indicare il programma di massima delle indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geologica e geotecnica di supporto al progetto esecutivo dei singoli interventi.

Le opere di urbanizzazione(strade, parcheggi, fognature) non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e i relativi progetti dovranno contenere apposite soluzioni finalizzate a garantire il mantenimento della dinamica e dell'entità degli allagamenti e la capacità di assorbimento dei terreni (permeabilità).

I nuovi interventi dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area (Carta delle aree allegata al quadro conoscitivo del PS); dovranno essere previste opere di accumulo temporaneo dei volumi d'acqua sottratti dal rialzamento al fine di non aggravare il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati.

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	CHIESANUOVA
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Fosso di Montecarlo
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3b
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	- Zone per attività commerciali esistenti D2.1 - CE - Lotti di completamento

NORMATIVA

Interventi su edifici esistenti che comportino opere di ristrutturazione con modesti ampliamenti (< 25 mq) potranno essere eseguiti con la condizione di realizzare il piano di calpestio alla stessa quota di quelli esistenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti > 25 mq dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

Per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente;

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati

ELABORATI RICHIESTI

I progetti dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da relazione geologico-tecnica, corredata secondo quanto indicato all'art. 55 comma 4 delle presenti norme e supportata da indagini geognostiche certificate, che dia indicazione sulla stratigrafia del sottosuolo e dei parametri geotecnici ai sensi del DM 11.03.1988 ed inoltre dia indicazione della fattibilità dell'intervento in relazione al rischio idraulico.

TAVOLA 2.2

SISTEMA INSEDIATIVO “MOLIN NUOVO”

A) AREE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO

(artt. 12-13-14 delle presenti NTA)

PA 3 - Piano Attuativo area “ex Campaccio”

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	MQ.	7.440
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.510
STRADE	MQ	355
<u>AREE EDIFICABILI</u>	MQ	4.575

SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	4.000
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,40
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
DISTANZE DAI CONFINI (area fondiaria)	ML	10,00
DESTINAZIONE D'USO		

Le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- 20% residenziale
- 80% attività terziarie compatibili con la zona B

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero ai sensi della LR 59/1980 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.
- 2) All'interno dell'area sottoposta a P.di R. dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme al terreno, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione.
- 3) Il P.di R. dovrà tutelare i valori storici ed ambientali rappresentati dal molino e dalle sue pertinenze (canale, bottaccio, annessi)
- 4) Vale inoltre quanto indicato nella normativa generale per le ristrutturazioni urbanistiche (art. 18.2 delle presenti NTA)

PA 4 - Piano Attuativo area residenziale via G. di Vittorio

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>5.502</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	1.351
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.307
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>2.844</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.400
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni del RU dovrà avvenire attraverso la redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato nel quale saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondo le indicazioni di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Le tipologie edilizie indicate sono edifici mono-bifamiliari e duplex

B) AREE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO "B" (art. 30.7 delle presenti NTA)

N°	LOCALITÀ	CAPACITÀ EDIFICATORIA MAX			NOTE
		Sul mq	Sc mq	H max ml	
1	Zona sud di PRG	780	480	7,50	(1)

- (1) Trattasi d'intervento edilizio diretto convenzionato (art.15, comma 3 delle presenti NTA). La committenza, oltre alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, dovrà cedere gratuitamente al Comune l'area relativa alle strade di PRG come indicato negli elaborati cartografici.
La tipologia prevista è del tipo mono-bifamiliare.

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	MOLIN NUOVO
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3c
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Piano Attuativo PA3 Piano Attuativo PA4

NORMATIVA

Per le opere di urbanizzazione e i progetti di massima è richiesta la relazione geologica che ne definisca la fattibilità ai sensi della D.C.R.T.94/1985, delle salvaguardie di cui alla D.C.R.T. 12/2000 e della normativa nazionale riguardante il rischio idraulico.

La relazione geologica di fattibilità dovrà essere corredata da elaborati di cui all'art. 55 comma 4 (punti da g a l) delle presenti norme e dovrà indicare il programma di massima delle indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geologica e geotecnica di supporto al progetto esecutivo dei singoli interventi.

Le opere di urbanizzazione(strade, parcheggi, fognature) non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e i relativi progetti dovranno contenere apposite soluzioni finalizzate a garantire il mantenimento della dinamica e dell'entità degli allagamenti e la capacità di assorbimento dei terreni (permeabilità)

I nuovi interventi dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area (Carta delle Aree Esondabili allegata al quadro conoscitivo del PS); dovranno essere previste opere di accumulo temporaneo dei volumi d'acqua sottratti dal rialzamento al fine di non aggravare il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati

SCHEMA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	MOLIN NUOVO
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3c
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Aree edificabili di completamento

NORMATIVA

Interventi su edifici esistenti che comportino opere di ristrutturazione con modesti ampliamenti (< 25 mq) potranno essere eseguiti con la condizione di realizzare il piano di calpestio alla stessa quota di quelli esistenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti > 25 mq dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

Per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente;

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati

ELABORATI RICHIESTI

I progetti dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da relazione geologico-tecnica, corredata secondo quanto indicato all'art. 55 comma 4 delle presenti norme e supportata da indagini geognostiche certificate, che dia indicazione sulla stratigrafia del sottosuolo e dei parametri geotecnici ai sensi del DM 11.03.1988 ed inoltre dia indicazione della fattibilità dell'intervento in relazione al rischio idraulico.

TAVOLA 2.3

SISTEMA

INSEDIATIVO

“GRANDI

INFRASTRUTTURE”

A) AREE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO

(artt. 12-13-14 delle presenti NTA)

PA 5 - Piano Attuativo area produttiva via Livornese

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>28.380</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	1.750
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	3.380
VIABILITA'	MQ	1.670
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>21.580</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	10.000
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,50
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00

NOTE:

- 1) L'area si attua mediante Lottizzazione Convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art.10 Legge 765/1967 e successive modifiche ed integrazioni
- 2) Il Piano può essere attuato, secondo le indicazioni di cui all'art.12, comma 2 delle presenti NTA, attraverso la individuazione di “parti organiche” all'interno dell'unità urbanistica: condizione indispensabile è che siano contemporaneamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavola del RU all'interno del piano attuativo tali da rendere funzionale l'area d'intervento della parte organica individuata.

PA 6 - Piano Attuativo area produttiva via Camporcioni

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	24.535
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	1.980
PARCHEGGI	MQ	1.890
VIABILITA'	MQ	2.245
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>18.420</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	8.900
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,50
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00

NOTE:

- 1) L'area si attua mediante Lottizzazione Convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art.10 Legge 765/1967 e successive modifiche ed integrazioni

B) AREE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO "B" **(art. 30.7 delle presenti NTA)**

N°	LOCALITÀ	PARAMETRI URBANISTICI	NOTE
		H max ml	
1	Edificio nord su via Livornese nord	7,50	(1)
2	Edifici sud su via Livornese nord	7,50	(2)

(1) Trattasi di edificio ricadente nella parte nord dell'area relativa alla rotonda di futura realizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale. Il RU urbanistico prevede la demolizione e ricostruzione della SUL esistente, con un incremento pari al 30% della SUL medesima, nell'ubicazione indicata dagli elaborati di piano.

Tale intervento è condizionato alla cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione dell'infrastruttura provinciale.

(2) Trattasi di edifici ricadenti nella parte sud dell'area relativa alla rotonda di futura realizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale. Il RU prevede la demolizione e ricostruzione della SUL esistente, con un incremento pari al 30% della SUL medesima, nella ubicazione indicata dagli elaborati di piano

Anche tale intervento è condizionato alla cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione dell'infrastruttura provinciale.

Entrambi gli interventi saranno subordinati alla sottoscrizione di apposita convenzione da registrare e trascrivere nei termini di legge ed alla approvazione dei progetti da parte del C.C.

C) AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE SOTTOPOSTE A PARTICOLARE NORMATIVA (art. 32.1.4, 32.3.4 delle presenti NTA)

D1 1 - Area produttiva su via Livornese

Area di completamento destinata ad attività produttive secondo le prescrizioni di cui all'art. 32.1 delle presenti NTA..

Ai fini della trasformazione urbanistica, dovrà essere ceduta al Comune l'area destinata a parcheggio pubblico a sud del lotto edificabile sulla via Livornese

D1 2 - Area produttiva "Finpantex"

<u>SUPERFICIE FONDIARIA</u>	<u>MQ.</u>	<u>45.590</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA IN AMPLIAMENTO	MQ	4.000
PARCHEGGI PUBBLICI DI STANDARD P1	MQ	2.457
PARCHEGGI PERTINENZIALI P2	MQ 10/MC 100 (*)	
ALTEZZA MASSIMA (esclusi i volumi tecnologici)	ML	10,00
DESTINAZIONE D'USO		vedi art.28 N.T.A.

(*) per il calcolo del parcheggio pertinenziale, l'altezza ai fini delle determinazione del volume è di ml. 3,50 virtuali:

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano unitario convenzionato esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, come previsto all'art.15.3 e secondo le indicazioni descritte all'art.18.2 delle presenti NTA.
- 2) Il soggetto attuatore, ai fini del soddisfacimento dello standard riferito ai parcheggi pubblici di cui alla norma, dovrà realizzare i parcheggi pubblici P1 e P2 lungo via Livornese nord e cedere al Comune gratuitamente le rispettive aree; nella impossibilità di attuare ciò, il Comune potrà concordare un'equivalente monetizzazione a suo favore per il valore delle aree e delle opere.
- 3) E' auspicabile che l'accesso all'area produttiva avvenga con unica soluzione.
- 4) Le aree contraddistinte dal simbolo del verde privato possono essere edificate al solo scopo di residenze o uffici appartenenti alla proprietà ed al sistema produttivo
- 5) L'ampliamento è finalizzato esclusivamente alle necessità dell'azienda esistente. Frazionamenti di proprietà per future alienazioni potranno essere effettuati soltanto con il consenso della Pubblica Amministrazione.
- 6) L'approvazione del Piano è altresì subordinata alla predisposizione di un piano aziendale condiviso dall'Amministrazione Comunale nel quale siano esplicitate le misure occupazionali previste dall'azienda: tale piano sarà allegato alla convenzione su citata.
- 7) Condizione essenziale per l'attuazione dell'intervento è la realizzazione del collegamento stradale della Camporcioni con la Romana verso Pescia.

D1 3 - Aree produttive in località "Le Lame"

Sono le aree di completamento indicate nella cartografia di piano relative al complesso produttivo esistente; su tali aree, che mantengono le destinazioni specifiche e le possibilità d'intervento previste dalle zone produttive D1.1, è possibile il cambio d'uso da zone produttive D1 a zone a terziario D2 (art.32.3.1 delle presenti NTA): tale variazione sarà ovviamente possibile a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici previsti dalle zone D2 all'art. 32.3.2 delle presenti NTA e quelli previsti sui parcheggi all'art.33.5 sempre delle presenti NTA.

D1 4 - Area di sosta per autotreni su via Camporcioni

Zona riservata al parcheggio di autoveicoli pesanti. L'attività potrà svolgersi nell'ambito dell'area perimetrata: è consentita l'edificazione di una struttura di servizio delle seguenti capacità:

Sul mq	Sc mq	H max ml
200	150	7,50

- 1) Ai fini della trasformazione dell'area dovrà essere presentata una progettazione unitaria secondo le indicazioni di cui al comma 3, art.11 delle presenti NTA, con l'indicazione dell'accesso (unico), delle zone di sosta degli automezzi e delle linee di percorrenza interna.
- 2) Non meno del 10% della superficie dovrà essere piantumata con essenze autoctone di alto fusto con h> ml.3,00; in particolare modo dovrà essere messa a dimora una siepe di essenze autoctone sulla recinzione a confine della strada principale di accesso all'area.
- 3) Il Comune potrà in ogni momento entrare in possesso dell'area e gestire direttamente il parcheggio; in tale caso l'area sarà sottoposta ad esproprio secondo le modalità della normativa vigente.

D2 1 - Area turistico-ricettiva “Don Carlos”

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	67.430
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	28.305
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	MQ/MQ	0,50
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	8,00(*)
DISTANZA MINIMA DALLE SEDI VIARIE	ML	10,00(*)
PARCHEGGI DI PERTINENZA P2		1 posto auto/camera
DESTINAZIONE D'USO:		
- attività turistico-ricettive.		

(*) salvo indicazioni specifiche sulle tavole di Piano

NOTE:

- 1) Eventuali ampliamenti dovranno essere contenuti nell'ambito edificabile evidenziato nelle tavole di Piano secondo i suddetti indici urbanistici.
- 2) La progettazione dovrà essere unitaria secondo le indicazioni di cui al comma 3, art.11 delle presenti NTA.

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	GRANDI INFRASTRUTTURE
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3b
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Piano Attuativo PA5 Piano Attuativo PA6

NORMATIVA

Per le opere di urbanizzazione e i progetti di massima è richiesta la relazione geologica che ne definisca la fattibilità ai sensi della D.C.R.T.94/1985, delle salvaguardie di cui alla D.C.R.T. 12/2000 e della normativa nazionale riguardante il rischio idraulico.

La relazione geologica di fattibilità dovrà essere corredata da elaborati di cui all'art. 55 comma 4 (punti da g a l) delle presenti norme e dovrà indicare il programma di massima delle indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geologica e geotecnica di supporto al progetto esecutivo dei singoli interventi.

Le opere di urbanizzazione(strade, parcheggi, fognature) non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e i relativi progetti dovranno contenere apposite soluzioni finalizzate a garantire il mantenimento della dinamica e dell'entità degli allagamenti e la capacità di assorbimento dei terreni (permeabilità)

I nuovi interventi dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area (Carta delle Aree Esondabili allegata al quadro conoscitivo del PS); dovranno essere previste opere di accumulo temporaneo dei volumi d'acqua sottratti dal rialzamento al fine di non aggravare il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	GRANDI INFRASTRUTTURE
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3b
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Aree sottoposte ad intervento diretto convenzionato art. 15 NTA

NORMATIVA

Interventi su edifici esistenti che comportino opere di ristrutturazione con modesti ampliamenti (< 25 mq) potranno essere eseguiti con la condizione di realizzare il piano di calpestio alla stessa quota di quelli esistenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti > 25 mq dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

Per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente;

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati

ELABORATI RICHIESTI

I progetti dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da relazione geologico-tecnica, corredata secondo quanto indicato all'art. 55 comma 4 delle presenti norme e supportata da indagini geognostiche certificate, che dia indicazione sulla stratigrafia del sottosuolo e dei parametri geotecnici ai sensi del DM 11.03.1988 ed inoltre dia indicazione della fattibilità dell'intervento in relazione al rischio idraulico.

<p>TAVOLA 2.4 SISTEMA INSEDIATIVO “CENTRO-CAPOLUOGO”</p>

A) AREE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO
 (artt. 12-13-14 delle presenti NTA)

PA 7 - Piano Attuativo area contigua al “centro Don Papini”

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	MQ	11.760
<u>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</u>	MQ	7.170
<u>PARCHEGGI PUBBLICI</u>	MQ	1.450
<u>VIABILITA’</u>	MQ	2.250
<u>AREE INTERNE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</u>	MQ	890
<u>SUPERFICIE UTILE LORDA ZONE RB</u>	MQ	600

NOTE:

- 1) L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato a cura della Pubblica Amministrazione esteso all’area individuata nelle cartografie di piano.
- 2) Le quantità di nuova edificazione sono riferite al completamento delle zone RB tra Piazza Mazzini e via del Popolo ed il verde pubblico retrostante, così come indicato nella cartografia di piano.
- 3) La riorganizzazione dei “retro” su via Garibaldi, al fine di consentire una vera accessibilità veicolare per gli insediamenti esistenti, dovrà prevedere la progettazione di nuove autorimesse pertinenziali realizzate in deroga ad indici fondiari; la progettazione definitiva dovrà essere estesa a tutto il fronte con conseguente controllo morfologico della nuova edificazione rispetto all’edificato esistente, dei materiali e delle tinteggiature.

PA 8 - Piano Attuativo area “Concorde”

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	MQ	7.970
VERDE ATTREZZATO (via Veneto)	MQ	1.510
PUBBL. ATTREZZ.: viabilità, parcheggi, a.i.c., verde attr.	MQ	2.500
<u>SUPERFICIE FONDIARIA</u>	MQ	3.960

SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA	MQ	3.400
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50
DISTANZE DAI CONFINI	ML	5,00
DISTANZE DALLA STRADA	ML	10,00
DESTINAZIONE D'USO		

Le destinazioni d'uso sono le seguenti:

- 50% residenziale
- 50% uffici e negozi

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero ai sensi della LR 59/1980 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.
- 2) Dovranno essere eseguite direttamente le urbanizzazioni primarie all'interno dell'area sottoposta a P.di R. e cedute al Comune assieme al terreno secondo le modalità previste nell'apposita convenzione. Dovrà essere inoltre ceduta gratuitamente al Comune l'area destinata a verde attrezzato contigua a via Vittorio Veneto.
- 3) Vale inoltre quanto indicato nella normativa generale per le ristrutturazioni urbanistiche (art. 18.2 delle presenti NTA).

PA 9 - Piano Attuativo area residenziale su “via Turati”

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>12.700</u>
AREA SCOLASTICA	MQ	2.890
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.570
VIABILITA'	MQ	710
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>6.530</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	2.640
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni del RU dovrà avvenire attraverso la redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato nel quale saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondo le indicazioni di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree relative all'area scolastica ed al parcheggio relativo. Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria segnalate negli elaborati di piano necessarie all'edificabilità delle aree.
- 3) Le tipologie edilizie indicate sono edifici mono-bifamiliari e duplex

PA 10 - Piano Attuativo area residenziale Capoluogo ovest

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>17.316</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	2.387
PARCHEGGI	MQ	1.738
VIABILITA'	MQ	2.495
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>10.696</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	5.772
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00
UF max (corrispondente ad IF =2,4)		0,80

NOTE:

- 1) L'area si attua mediante Lottizzazione Convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art.10 Legge 765/1967 e successive modifiche ed integrazioni
- 2) La tipologia edilizia indicata è mono-bifamiliari, duplex, edifici in linea

PA 11 - Piano Attuativo area residenziale “via G.Rossa - via I Maggio”

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>9.160</u>
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	3.860
VIABILITA'	MQ	1.800
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>3.500</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	1.700
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni del RU dovrà avvenire attraverso la redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato nel quale saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondo le indicazioni di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Per l'attuazione dell'area dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area relativa al parcheggio adiacente via G. Rossa e quella necessaria per l'ampliamento della sede stradale, ampliamento le cui opere sono a carico dei soggetti attuatori.
- 3) Le tipologie edilizie indicate sono edifici mono-bifamiliari

PA 12 - Piano Attuativo area commerciale e/o direzionale del Capoluogo

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>16.680</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	1.705
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	2.895
VIABILITA'	MQ	350
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>11.730</u>

SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	4.600
ALTEZZA MASSIMA	ML	7,50

NOTE:

- 1) L'area si attua mediante Lottizzazione Convenzionata ai sensi e per gli effetti dell'art.10 Legge 765/1967 e successive modifiche ed integrazioni
- 2) il Piano può essere attuato, secondo le indicazioni di cui all'art.12, comma 2 delle presenti NTA, attraverso la individuazione di "parti organiche" all'interno dell'unità urbanistica: Condizione indispensabile è che siano contemporaneamente realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavola del RU all'interno del piano attuativo in modo da rendere funzionale l'area

PA 13 - Piano Attuativo area residenziale Capoluogo est

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>	<u>MQ.</u>	<u>17.230</u>
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	MQ	3.060
PARCHEGGI PUBBLICI	MQ	1.560
VIABILITA'	MQ	530
<u>AREE EDIFICABILI</u>	<u>MQ</u>	<u>12.080</u>

SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ	4.000
SUPERFICIE COPERTA	MQ/MQ	0,30
ALTEZZA MASSIMA	ML	10,00

NOTE:

- 1) L'attuazione delle previsioni del RU dovrà avvenire attraverso la redazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato nel quale saranno stabilite le quantità edificabili da riservare ad interventi di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) secondo le indicazioni di cui all'art.2 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Le tipologie edilizie indicate sono edifici duplex ed in linea.

B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA “RB”
(art. 18.2 delle presenti NTA)

RB 1 Ristrutturazione residenziale su via Vittorio Veneto

L'area è soggetta ad un Progetto di ristrutturazione urbanistica secondo le disposizioni di cui al comma 7 dell'art.18.2 delle presenti NTA.

L'intervento prevede il recupero della SUL esistente nell'area RB ed all'interno dell'area scolastica oltre ad un incremento di 130 mq di SUL.

L'attuazione di tale intervento è condizionata alla cessione gratuita dell'area di proprietà relativa all'area scolastica ed al parcheggio pubblico così come previsto nella cartografia di piano.

Vale quanto prescritto all'articolo 18.2, 18.2.1, 18.2.2, delle NTA per quanto non indicato dalla presente normativa specifica.

C) AREE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO “B”
(art. 30.7 delle presenti NTA)

N°	LOCALITÀ	CAPACITÀ EDIFICATORIA MAX			NOTE
		Sul mq	Sc mq	H max ml	
1	Via Ponte alla Ciliegia	260	160	7,50	(1)
2	Via Ponte alla Ciliegia	260	160	7,50	
3	Via Roma	520	320	7,50	
4	Via del Meletto	260	160	7,50	
5	Via Maggio	260	160	7,50	
6	Via Maggio	260	160	7,50	
7	Via Maggio	260	160	7,50	
8	Via Livornese di Sotto	260	160	7,50	

(1) il completamento prevede la realizzazione di due unità abitative con tipologia mono-bifamiliare.

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	CAPOLUOGO
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	2
Pericolosità per fattori idraulici	3a
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Piani Attuativi: PA7 - PA8 - PA9 - PA10 - PA11 - PA12 - PA13

NORMATIVA

Per le opere di urbanizzazione e i progetti di massima è richiesta la relazione geologica che ne definisca la fattibilità ai sensi della D.C.R.T.94/1985, delle salvaguardie di cui alla D.C.R.T. 12/2000 e della normativa nazionale riguardante il rischio idraulico.

La relazione geologica di fattibilità dovrà essere corredata da elaborati di cui all'art. 55 comma 4 (punti da g a l) delle presenti norme e dovrà indicare il programma di massima delle indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geologica e geotecnica di supporto al progetto esecutivo dei singoli interventi.

Le opere di urbanizzazione(strade, parcheggi, fognature) non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque e i relativi progetti dovranno contenere apposite soluzioni finalizzate a garantire il mantenimento della dinamica e dell'entità degli allagamenti e la capacità di assorbimento dei terreni (permeabilità)

I nuovi interventi dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area (Carta delle Aree Esondabili allegata al quadro conoscitivo del PS); dovranno essere previste opere di accumulo temporaneo dei volumi d'acqua sottratti dal rialzamento al fine di non aggravare il rischio per le aree o i lotti adiacenti

Per interventi ricadenti in aree dove non è indicato battente per ristagno sono ammessi piani interrati e seminterrati

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	CAPOLUOGO
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	2
Pericolosità per fattori idraulici	3a
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	<ul style="list-style-type: none"> - Zone per attività commerciali esistenti D2.1 - RB (ristrutturazione urbanistica) CE -Lotti completamente

NORMATIVA

Interventi su edifici esistenti che comportino opere di ristrutturazione con modesti ampliamenti (< 25 mq) potranno essere eseguiti con la condizione di realizzare il piano di calpestio alla stessa quota di quelli esistenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti > 25 mq dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

Per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente;

Per interventi ricadenti in aree dove non è indicato battente per ristagno sono ammessi piani interrati e seminterrati

ELABORATI RICHIESTI

I progetti dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da relazione geologico-tecnica, corredata secondo quanto indicato all'art. 55 comma 4 delle presenti norme e supportata da indagini geognostiche certificate, che dia indicazione sulla stratigrafia del sottosuolo e dei parametri geotecnici ai sensi del DM 11.03.1988 ed inoltre dia indicazione della fattibilità dell'intervento in relazione al rischio idraulico.

TAVOLA 2.5 SISTEMA INSEDIATIVO “CAPANNA”

A) AREE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO “B”
(art. 30.7 delle presenti NTA)

N°	LOCALITÀ	CAPACITÀ EDIFICATORIA MAX			NOTE
		Sul mq	Sc mq	H max ml	
1	Via Livornese di Sotto	260	160	7,50	

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	CAPANNA
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Pescia di Pescia
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3b
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Aree di completamento B

NORMATIVA

Interventi su edifici esistenti che comportino opere di ristrutturazione con modesti ampliamenti (< 25 mq) potranno essere eseguiti con la condizione di realizzare il piano di calpestio alla stessa quota di quelli esistenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti > 25 mq dovranno essere posti in sicurezza dai possibili allagamenti con rialzamento del terreno per un'altezza significativamente maggiore di quella corrispondente al massimo battente atteso per l'area evitando che i volumi d'acqua sottratti dal terrapieno aggravino il rischio per le aree o i lotti adiacenti.

Per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

Per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente

Sono vietati i locali interrati o semi-interrati

SCHEDA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Sistema insediativo	CAPANNA
Morfologia	pianeggiante
Comparto idraulico	Fosso di Montecarlo
Pericolosità per fattori geomorfologici	3
Pericolosità per fattori idraulici	3c
Classe di Fattibilità	3
Previsioni urbanistiche	Aree di completamento B

NORMATIVA

Gli interventi urbanistici di completamento senza realizzazione di piani interrati sono ammessi se sia dimostrata mediante apposita relazione geologica idraulica la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idraulico.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti > 25 mq. sono realizzabili solo a condizione che sia dimostrata l'assenza di rischio o la sua mitigazione sulla base di una specifica e dettagliata relazione idraulica

Per gli interventi sugli spazi aperti riconducibili a nuova edificazione e ricostruzione con ampliamento, che comportano l'alterazione della rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente, si dovrà allegare una relazione idrologico-idraulica che riporti: lo schema di deflusso delle acque superficiali in essere; lo schema di deflusso delle acque modificato nella sua configurazione finale; l'indicazione dei nuovi recapiti previsti per le acque e, nel caso di modifiche che possono variare significativamente le portate, la valutazione della capacità di ricezione dei recapiti finali secondo il nuovo assetto della rete di scolo;

Per gli interventi di demolizione, la sistemazione delle aree recuperate come spazi aperti dovrà essere accompagnata da una relazione idrologico-idraulica relativa al ripristino di una rete di deflusso e di drenaggio delle acque superficiali funzionalmente coerente con quella esistente

ELABORATI RICHIESTI

I progetti dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da relazione geologico-tecnica, corredata secondo quanto indicato all'art. 55 comma 4 delle presenti norme e supportata da indagini geognostiche certificate, che dia indicazione sulla stratigrafia del sottosuolo e dei parametri geotecnici ai sensi del DM 11.03.1988 ed inoltre dia indicazione della fattibilità dell'intervento in relazione al rischio idraulico.

TAVOLA 1.1 – 1/5000

TERRITORIO RURALE “AREA CENTRO NORD”

A) EDIFICI ESISTENTI DESTINATI AD USI SPECIFICI: “Dx”
(art. 27.6 delle presenti NTA)

Dx 1 - Area a terziario (tipografia, magazzino cartongesso, ingrosso profumi)

Si auspica quanto specificato all'articolo all'art.27.6 delle presenti norme.

E' tuttavia confermato il permanere dell'attività esistenti e di altre attività artigianali e commerciali con l'esclusione di quelle insalubri; gli interventi ammessi sono quelli della normativa di riferimento di cui all'art 27.6 delleNTA.

Non è ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali

TAVOLA 1.2 – 1/5000

TERRITORIO RURALE “AREA CENTRO SUD”

A) EDIFICI ESISTENTI DESTINATI AD USI SPECIFICI: “Dx”
(art. 27.6 delle presenti NTA)

Dx 2 - Area artigianale (vendita e riparazione gomme)

Si auspica quanto specificato all'articolo all'art.27.6 delle presenti norme.

E' tuttavia confermato il permanere dell'attività esistente e di altre attività artigianali e commerciali con l'esclusione di quelle insalubri; gli interventi ammessi sono quelli della normativa di riferimento di cui all'art 27.6 delleNTA.

Non è ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali

Dx 3 - Area commerciale (materiali per l'edilizia)

Si auspica quanto specificato all'articolo all'art.27.6 delle presenti norme.

E' tuttavia confermato il permanere dell'attività esistente e di altre attività artigianali e commerciali con l'esclusione di quelle insalubri; gli interventi ammessi sono quelli della normativa di riferimento di cui all'art 27.6 delleNTA.

Non è ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali.