



Comune di Montecatini Terme
PROVINCIA DI PISTOIA

REGOLAMENTO URBANISTICO
LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005 N. 1
e s.m.i.

ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA *GURRIERI ASSOCIATI*:
Prof. Arch. Francesco Gurrieri

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Responsabile d'Area: Arch. Mario Damiani
Responsabile Settore: Arch. Fabio Ciliberti
Clara Lazzeretti

**INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE
E SISMICHE:**

Centro Studi Geologici:
Geol. Roberto Chetoni
Geol. Debora Latini

Geol. Marco De Martin Mazzalon
Ing. Silvia Lucia
Geol. Alice Del Sordo

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

ATP "Montecatini 2011" - Capogruppo:
Arch. Riccardo Luca Breschi

COLLABORAZIONI ESTERNE:

Arch. Sara Bindi Fortoni
Arch. Maurizio Silvetti

SINDACO

Dott. Giuseppe Bellandi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Giuseppe Bellandi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Mario Damiani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Arch. Fabio Ciliberti

P01
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO:

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE	9
CAPO 1 – Generalità	9
Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico	9
Art. 2 - Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico	9
Art. 3 - Validità ed efficacia del Regolamento Urbanistico	11
Art. 4 - Poteri di deroga	12
Art. 5 - Relazione tra Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio	12
Art. 6 - Misure di salvaguardia	12
CAPO 2 - Valutazione degli effetti delle trasformazioni	13
Art. 7 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	13
Art. 8 - Il monitoraggio degli effetti	13
Art. 9 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo	13
Art. 10 - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico	14
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	15
CAPO 1 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico	15
Art. 11 - Attuazione del Regolamento Urbanistico	15
Art. 12 - Piano attuativo	15
Art. 13 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione	16
Art. 14 - Progetto unitario (Intervento edilizio diretto convenzionato)	17
Art. 15 - Perequazione urbanistica	17
Art. 16 - Intervento edilizio diretto ed attività edilizia libera	18
Art. 17 - Criteri relativi agli standards ed al dimensionamento insediativo	19
CAPO 2 – Norme di carattere generale	19
Art. 18 - Dotazione di parcheggi	19
Art. 19 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria	20
Art. 20 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali	21
Art. 21 - Dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione	21
Art. 22 - Tolleranze di costruzione	21
Art. 23 - Incentivi per favorire interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici	22
Art. 24 - Distanze	22
Art. 25 - Distanze tra fabbricati	22
Art. 26 - Distanze dai confini	23
Art. 27 - Distanze dalle strade	24
Art. 28 - Altezze massime degli edifici	24
Art. 29 - Superfici minime dei nuovi alloggi	25
Art. 30 - Housing sociale	25
Art. 31 - Disciplina delle alberature e dell'arredo urbano	26
Art. 32 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente irrilevanti ai fini del dimensionamento	26
Art. 33 - Destinazioni d'uso e variazioni	27
Art. 34 - Validità degli Atti unilaterali d'obbligo	28
Art. 35 - Regolarizzazione di interventi	28
Art. 36 - Orti urbani	28
TITOLO III – DISCIPLINA DELLE FUNZIONI	30
CAPO 1 – Piano delle Funzioni	30
Art. 37 - Piano delle Funzioni	30
CAPO 2 – Disciplina delle funzioni	30
Art. 38 - Destinazioni d'uso, categorie e funzioni	30
Art. 39 - Categoria residenziale	32
Art. 40 - Destinazione d'uso produttiva	32
Art. 41 - Destinazione d'uso commerciale	33
Art. 42 - Destinazione d'uso direzionale	34
Art. 43 - Destinazione d'uso turistico ricettiva	34
Art. 44 - Destinazione d'uso servizi	35
Art. 45 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi	36
Art. 46 - Destinazione d'uso agricola	36
Art. 47 - Compatibilità tra funzioni.	36
Art. 48 - Funzioni incompatibili con l'edificato storico (Aree individuate con la lettera "A" dal Regolamento Urbanistico)	38
CAPO 3 – Mutamenti di destinazione d'uso	39
Art. 49 - Disposizioni generali	39
Art. 50 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo	39
Art. 51 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA	40

Art. 52 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a contributi e gratuiti	40
Art. 53 - Dotazioni di parcheggi richieste per i mutamenti di destinazione d'uso.....	40
Art. 54 - Mutamenti di destinazioni d'uso di fabbricati rurali	40
Art. 55 - Depositi all'aperto	40
TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	41
CAPO 1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente privo di valore.....	41
Art. 56 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente privo di valore	41
CAPO 2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore.....	41
Art. 57 - Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente.....	41
Art. 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico – architettonico, paesaggistico ed ambientale.....	42
Art. 59 - Edifici appartenenti alla Classe A: Edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04.....	42
Art. 60 - Edifici appartenenti alla Classe B: di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela	42
Art. 61 - Edifici appartenenti alla Classe C: di valore storico, architettonico e ambientale	43
Art. 62 - Procedimento per gli interventi sugli edifici meritevoli di tutela	43
CAPO 3 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente compromessi.....	44
Art. 63 - Modifica della Classificazione	44
Art. 64 - Edifici da demolire o rilocalizzare. Volumi e costruzioni precarie esistenti	44
Art. 65 - Ricostruzione di edifici crollati	45
CAPO 4 – Edifici con destinazione turistico-ricettiva	45
Art. 66 - Valorizzazione del patrimonio edilizio a destinazione turistico ricettiva.....	45
Art. 67 - Modifica della destinazione d'uso del patrimonio edilizio a destinazione turistico – ricettiva	46
TITOLO V – ZONIZZAZIONI DEL TERRITORIO URBANO.....	49
CAPO 1 – Zonizzazioni e disciplina delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche	49
Art. 68 - Disciplina degli interventi in relazione alla zonizzazione di appartenenza	49
Art. 69 – Sottozona E5: Aree Agricole periurbane	50
CAPO 2 – Zona A.....	51
Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale	51
Art. 71 - Sottozona AR: Area del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale.....	51
Art. 72 - Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale.....	52
Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva	53
Art. 74 - Sottozona A1: Centro Storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico.....	54
CAPO 3 - Zona B.....	55
Art. 75 - Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento	55
Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale	56
Art. 77 - Sottozona BC: Aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale	56
Art. 78 - Sottozona BA: Aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva	57
Art. 79 - Sottozona BIC: Aree urbane di completamento a destinazione residenziale	57
CAPO 4 - Zona C.....	58
Art. 80 - Zona AT: Aree di trasformazione	58
Art. 81 - Sottozona ATR: Aree di trasformazione a destinazione residenziale.....	59
Art. 81bis - Sottozona AT*: Aree di trasformazione <i>in itinere</i>	59
Art. 82 - Sottozona ATD: Aree di trasformazione a destinazione produttiva.....	59
CAPO 5 - Zona D	60
Art. 83 - Zona D: Aree a destinazione produttiva	60
Art. 84 - Sottozona D1: Aree a prevalente destinazione artigianale di servizio	60
Art. 85 - Sottozona D2: Aree a prevalente destinazione commerciale – direzionale ed artigianato di servizio	61
Art. 86 - Sottozona D3: Aree a prevalente destinazione produttiva.....	61
Art. 87 - Sottozona D4: Aree per depositi di materiale all'aperto	62
Art. 88 - Sottozona DC: Aree a destinazione commerciale – direzionale di completamento	62
TITOLO VI – ZONE AGRICOLE	64
CAPO 1 – Normativa generale	64
Art. 89 - Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola	64
Art. 90 - Disciplina di carattere generale degli interventi edilizi ammessi in zona ad esclusiva o prevalente funzione agricola	64
Art. 91 - Prescrizioni per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio agricolo	70
CAPO 2 – Normativa specifica	72
Art. 92 - Sottozona E1: Sottozona agricola ordinaria.....	72
Art. 93 - Sottozona E2: Sottozona agricola di pregio ambientale.....	73
Art. 94 - Sottozona E3: Sottozona agricola della bonifica.....	73
Art. 95 - Sottozona E4: Sottozona agricola produttiva ed allevamenti di bestiame	74
TITOLO VII – AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	75
CAPO 1 – Definizione e disciplina delle zone F.....	75

Art. 96 - Zona F: attrezzature di interesse generale	75
Art. 97 - Sottozona FI: Attrezzature per l'istruzione	76
Art. 98 - Sottozona FC: Attrezzature collettive	76
Art. 99 - Sottozona FV: Verde pubblico o di uso pubblico	79
Art. 100 - Sottozona FS: Attrezzature sportive	80
Art. 101 - Sottozona FD: Attrezzature distributive e tecnologiche	80
Art. 102 - Sottozona FPe: Attrezzature Parcheggio terminale esistente	81
Art. 103 - Sottozona Vigili del Fuoco	82
Art. 104 - Sottozona FL: Attrezzature ludico ricreative (Minigolf, Le Panteraie, Grotta Maona, Villa Patrizia, l'Area, Tiro a Volo)	82
Art. 105 - Sottozona FAe: Attrezzature turistico ricettive esistenti (complesso S. Barbara, Campeggio)	83
Art. 106 - Sottozona FT: Attrezzature termali	85
Art. 107 - Sottozona FTD: Attrezzature Termali Dismesse	85
TITOLO VIII – AREE DI VALORE STRATEGICO ED AMBIENTALE	86
CAPO 1 – Definizione e disciplina delle aree di valore strategico ed ambientale	86
Art. 108 - Aree di valore strategico ed ambientale sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico/privata	86
Art. 109 - Aree o immobili sottoposti a progetto unitario	95
TITOLO IX- AREE CON VINCOLI O CARATTERISTICHE PARTICOLARI	96
CAPO 1 – Zone con vincoli ed aree di rispetto sovraordinati	96
Art. 110 - Sottozona S: sorgenti idriche	96
Art. 111 - Vincolo idrologico del bacino di Montecatini Terme e disposizioni per la tutela del campo termale	96
Art. 112 - Vincolo idrogeologico	96
Art. 113 - Vincoli paesaggistici	96
Art. 114 - Aree di rispetto cimiteriale	96
Art. 115 - Viabilità e fasce di rispetto stradale	97
Art. 116 - Aree di rispetto ferroviario	98
Art. 117 - Verde di rispetto fluviale	98
Art. 118 - Corsi d'acqua	98
CAPO 2 – Zone con vincoli ed aree di rispetto comunali	99
Art. 119 - Verde privato (VP)	99
Art. 120 - Parcheggi pubblici	100
Art. 121 - Funicolare e parco territoriale della funicolare	100
CAPO 3 – Zone con particolari caratteristiche	101
Art. 122 - Impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli	101
Art. 123 - Impianti di distribuzione di carburanti	101
TITOLO X – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI	104
CAPO 1 – Trasformazioni dei suoli	104
Art. 124 - Norme generali	104
Art. 125 - Documento sull'utilizzo delle risorse ambientali	104
Art. 126 - Modificazioni pedologiche, morfologiche e degli assetti vegetazionali	105
Art. 127 - Modificazione della permeabilità dei suoli (permeabilità)	106
CAPO 2 – Servizi di rete	107
Art. 128 - Approvvigionamento e risparmio idrico	107
Art. 129 - Depurazione	108
CAPO 3 – Inquinamenti	110
Art. 130 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale	110
Art. 131 - Inquinamento acustico	110
Art. 132 - Inquinamento elettromagnetico	111
CAPO 4 – Organizzazione dei sistemi per il miglioramento della qualità ambientale	111
Art. 133 - Raccolta differenziata dei rifiuti	111
Art. 134 - Risparmio energetico	112
TITOLO XI- SISMICA, GEOLOGIA ED IDRAULICA	115
CAPO 1 - Prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico	115
condizioni per le trasformazioni	115
Art. 135 - Normativa di riferimento	115
Art. 136 - Classificazione della fattibilità	116
CAPO 2 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica –geomorfologica	116
Art. 137 - Aree a pericolosità geologica (geomorfologica)	116
Art. 138 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità geologica	117
Art. 139 - Classi di fattibilità geologica	118
Art. 140 - Condizioni imposte dal PAI del bacino del fiume Arno	119
Art. 141 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica	120
Art. 142 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica	121

Art. 143 - Condizioni di fattibilità idraulica	123
Art. 144 - Condizioni imposte dal PAI del bacino del fiume Arno	125
Art. 145 - Condizioni imposte dalla LR 21/2012	127
CAPO 3- Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità sismica	129
Art. 146 - Aree a pericolosità sismica	129
Art. 147 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici	129
Art. 148 - Condizioni di fattibilità sismica	129
Art. 149 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici	130
Art. 150- Attribuzione della fattibilità per gli interventi	130
CAPO 4 - Disposizioni finalizzate alla sostenibilità e alla qualità degli interventi previsti dal RU e alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente	131
Art. 151- Misure generali di salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale	131
Art. 152- Tutela dei corsi d'acqua e delle fonti di approvvigionamento idrico potabile e disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi	132
Art. 152 bis - Disposizioni per la tutela delle acque termali	132
Art. 153 - Suolo e sottosuolo	133
Art. 154- Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo	134
Art. 155 - Invarianza idraulica	136
TITOLO XII- NORME FINALI E TRANSITORIE	138
CAPO 1- Disposizioni conclusive	138
Art. 156 - Norme finali	138
Art. 157 - Norme transitorie	138
APPENDICE 1	139
APPENDICE 2	142
APPENDICE 3	144
APPENDICE 4	145
APPENDICE 5	148
APPENDICE 6	150
APPENDICE 7	162
APPENDICE 8	163
APPENDICE 9	166
APPENDICE 10	178
SCHEDE DI FATTIBILITÀ	181
PDR 3	181
PDR 5	182
PDR 8	184
ATR 1	185
ATD 2	186
ATR 3	187
ATR 4	188
APPENDICE 11	189
VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28	190
ALLEGATO "A"	197
APPENDICE 12	202
1 LE "NUOVE" SERRE	203
2 SERRE TORRETTA	206
3 PALAZZINA CONSULENTI	209
4 EX IMBOTTIGLIAMENTO viale Bicchierai-Grocco	212
5 PRODOTTI DERIVATI viale Marconi	215
6 EX MAGAZZINI viale Marconi	218
7 EX BIBITE GRATUITE via Grocco	221
8 ISTITUTO DI CURA	224
9 LAVANDERIA E PARCO	227
10 EX BAGNI GRATUITI	230
11 PALAZZINA PRESIDENZA (via Diaz)	233
12 CASCINA IGEA	236
13 NEGOZI DI VIALE VERDI	239
14 TERRENO EX OFFICINE	242
15 LA CASINA (Ex ricovero attrezzi giardinaggio)	245
16 EDICOLA VIALE VERDI	248
APPENDICE 13	251
APPENDICE 14	253
APPENDICE 15	254
1- MANUTENZIONE ORDINARIA	254

2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA	256
3- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	257
4- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	259
5- SOSTITUZIONE EDILIZIA	260
6- NUOVA COSTRUZIONE	261
7- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	261
APPENDICE 16	262
APPENDICE 17.....	266

TITOLO I - DISPOSIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (di seguito denominato RU) conferisce efficacia ai contenuti ed alle strategie delineate dal Piano Strutturale.
2. Il RU disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, definendo le procedure, le modalità di attuazione degli interventi, i limiti di operatività e di trasformabilità, le possibilità di sviluppo, attraverso la definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni che, nel rispetto delle esigenze di tutela e di conservazione del patrimonio edilizio ed ambientale di valore storico architettonico, ne consentono la sua riqualificazione e valorizzazione e la gestione e lo sviluppo del sistema insediativo e territoriale esistente.
3. Il RU è redatto nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in tema di urbanistica, secondo i contenuti previsti dall'art. 55 della LR n. 1/2005 e s.m.i. e dei relativi regolamenti attuativi.
4. Il RU, sulla base degli elementi e delle conoscenze acquisite in sede di definizione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (di seguito denominato PS), disciplina, in maniera differenziata ed in relazione al valore ambientale dell'area di riferimento o del valore storico architettonico dell'edificio esistente, gli interventi ammissibili.
5. Il RU persegue, nel rispetto dei valori sopra delineati, la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e definisce le possibilità di trasformazione degli insediamenti, delle infrastrutture e del territorio.
6. Tutte le possibilità di intervento previste dal RU, dovranno essere attuate nel rigoroso rispetto dei diritti di terzi.

Art. 2 - Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico

1. Il RU del Comune di Montecatini Terme è costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Elaborati grafici di quadro conoscitivo:

QC01a	Tavola numerazione del patrimonio edilizio esistente scala 1:5000 (numerazione per isolati in area centrale)
QC01b	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente UTOE 1,2,3,4
QC01c	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: UTOE 5,6,7,8 isolati 1 - 200
QC01d	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: UTOE 5,6,7,8 isolati 201 - 397
QC01e	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente: UTOE 5,6,7,8 territorio aperto
QC01f	Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente UTOE 9 e 10
QC02	Zone Territoriali Omogenee come definite dal D.M. 1444/68 riferite al P.R.G. vigente
QC03	Edifici di particolare pregio storico-architettonico, offerta ricettiva e P.P.
QC04	Potenzialità edificatorie residue del PRG vigente
QC05a	Localizzazione delle aree pubbliche riferite al P.R.G. vigente
QC05b	Schede di rilievo delle aree pubbliche riferite al P.R.G. vigente
QC06	Perimetrazione dei centri abitati vigente
QC07a	PABA: Localizzazione delle barriere architettoniche
QC07b	PABA: Schede di rilievo delle barriere architettoniche
QC07c	PABA: relazione illustrativa
QC08	Carta geologica e geomorfologica
QC09	Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli acquiferi

- QC10a Carta delle indagini geologiche e dei dati esistenti
 - QC10b Schede delle indagini geologiche eseguite dei dati esistenti
 - QC11a Mappa di esondazione tr 30
 - QC11b Mappa di esondazione tr 100
 - QC11c Mappa di esondazione tr 200
 - QC12 Carta Geologico-tecnica della microzonazione sismica
 - QC13 Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (M.O.P.S.)
 - QC14 Carta delle frequenze e delle isopache della copertura
 - QC15 carta dei vincoli e delle aree di rispetto
- b. Elaborati grafici di progetto:
- P01 Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con le seguenti appendici:
 - appendice 1*
Aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale
 - appendice 2*
Aree per interventi di completamento a destinazione terziaria e ad attrezzature per lo sport
 - appendice 3*
Aree di perequazione urbanistica
 - appendice 4*
Dimensionamento piani attuativi e progetti unitari
 - appendice 5*
Aree di trasformazione
 - appendice 6*
Verifica dimensionamento RU/PS
 - appendice 7*
Individuazione del numero degli abitanti da insediare in relazione alle previsioni del RU
 - appendice 8*
Verifica del soddisfacimento degli standard di cui al dm 1444/68
 - appendice 9*
Attività di monitoraggio
 - appendice 10*
Tabelle di fattibilità geologico - idraulica - sismica
 - appendice 11*
Deliberazione CC n. 28 del 2.4.2012 "Disciplina di urbanistica commerciale in applicazione del D.Lgs 59/2010 del DL 223/2006 convertito con L 248/2006, della LR 28/2005 e del relativo Regolamento DPGR 15R/2009"
 - appendice 12*
Schede degli immobili termali dismessi ritenuti non strategici
 - appendice 13*
individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
 - appendice 14*
Regolamento DPRG 64R/2013
 - appendice 15*
Definizioni di categorie di intervento
 - appendice 16*
Definizioni edilizie ed urbanistiche
 - P02a Classificazione degli edifici di particolare pregio storico-architettonico

- | | |
|------|--|
| P02b | Schede di rilievo degli edifici di particolare pregio storico-architettonico |
| P02c | Schede di rilievo degli edifici del centro storico di Montecatini Alto |
| P03a | Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione intero territorio 1:5000 |
| P03b | Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 2 Nievole 1:2000 |
| P03c | Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 4 Montecatini Alto 1:2000 |
| P03d | Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 5 Montecatini est e UTOE 6 Montecatini centro 1:2000 |
| P03e | Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 7 Montecatini ovest 1:2000 |
| P03f | Previsioni Urbanistiche - Zonizzazione - UTOE 8 Marruota-Salsero e UTOE 9 Biscolla 1:2000 |
| P04 | Carta della pericolosità geologica |
| P05a | Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53r/2011 |
| P05b | Carta della pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico |
| P06 | Carta della pericolosità sismica |
- c. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- | | |
|------|--|
| P07a | Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto ambientale |
| P07b | Valutazione Ambientale Strategica: Sintesi non tecnica |
- d. Relazioni:
- Relazione del responsabile del procedimento
 - Relazione geologica e sismica
 - Relazione idraulica: generale e di calcolo.

Art. 3 - Validità ed efficacia del Regolamento Urbanistico

1. Il RU ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatta eccezione per i casi descritti ai successivi commi 2, 3 e 4.
2. Le previsioni contenute nel RU ed afferenti alla trasformazione degli assetti insediativi, sono state dimensionate per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate per tale periodo temporale le seguenti previsioni:
 - a. le aree di espansione e di trasformazione degli assetti insediativi da attuarsi mediante piani attuativi (di seguito denominati PA),
 - b. il dimensionamento di Superficie utile lorda (di seguito denominata SUL) che determina incremento di carico urbanistico,
 - c. le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche da attuarsi mediante procedura espropriativa per la realizzazione di strade, parcheggi, verde pubblico, aree scolastiche, aree destinate ad ospitare servizi ed impianti pubblici, ecc.
3. Il vincolo preordinato all'esproprio, per l'acquisizione delle aree necessarie all'attuazione delle previsioni di interesse pubblico, di cui al comma precedente, decade, nel caso in cui nel quinquennio decorrente dalla data di approvazione del RU non vengano approvati i relativi piani e/o progetti.
4. Nei casi in cui sia prevista l'approvazione di PA di iniziativa privata, la perdita di efficacia di tali previsioni si verifica se entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non si siano impegnati alla cessione delle aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, con atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune, debitamente registrato e trascritto.
5. Le previsioni urbanistiche riguardanti l'edificazione in lotti o aree di completamento, conservano la loro efficacia anche con il decorso del quinquennio dall'approvazione del RU.
6. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra rappresentazioni cartografiche a scala diversa, riferite agli stessi tematismi, si dovrà far riferimento alle elaborazioni cartografiche rappresentate nella cartografia di maggior dettaglio. (es. tra una rappresentazione in scala 1:5000 ed una in scala 1:2000, dovrà essere presa a

- riferimento la rappresentazione contenuta nella cartografia in scala 1:2000).
7. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le rappresentazioni grafiche e le NTA riferite agli stessi tematismi, si dovrà far riferimento alle NTA.
 8. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni contenute nei regolamenti comunali di settore, riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti norme.
 9. Per quanto attiene alle definizioni ed ai parametri urbanistici ed edilizi, si dovrà far riferimento a quanto previsto dal DPGR 11.11.2013 n. 64/R "Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LR 1/2005 e s.m.i. in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", allegato alle presenti norme all'appendice 14.
 10. Sono fatte salve le disposizioni e gli strumenti urbanistici sovraordinati e sopravvenuti alla data di entrata in vigore del RU e con questo in contrasto.
 11. Nei casi non disciplinati dal RU è comunque fatta salva la vigente legislazione comunitaria, nazionale e regionale.

Art. 4 - Poteri di deroga

1. Il potere di deroga alle presenti norme, potrà essere esercitato dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale (di seguito denominato CC), esclusivamente nel rispetto di quanto previsto dall'art. 54 della LR 1/2005 e s.m.i..

Art. 5 - Relazione tra Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio

1. Le terminologie e le definizioni a cui il RU fa riferimento, trovano la loro esplicitazione sia nel Regolamento Regionale n. 64/R che nel regolamento edilizio, che, ai sensi dell'art. 64 della LR 1/2005 e s.m.i., detterà norme in materia di modalità costruttive, ornato ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.
2. IL Regolamento Edilizio definirà inoltre:
 - a. le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente,
 - b. i requisiti minimi richiesti, per poter beneficiare degli incentivi previsti dalle presenti norme, in ordine alla qualità edilizia degli interventi ed in particolare verso l'uso di fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto delle norme di riferimento nazionali e regionali, allo scopo di favorire una qualità edilizia sostenibile ed ecocompatibile e ciò nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 146 della LR 1/2005 e s.m.i.,
 - c. i criteri e le modalità di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale compensativi e/o connessi agli interventi di trasformazione nelle zone agricole, come definiti all'art. 90 e seguenti delle presenti norme.
3. Le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del RU e del PS prevalgono, in caso di contrasto con le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 6 - Misure di salvaguardia

1. Con la pubblicazione dell'atto di approvazione del presente RU vengono meno le previsioni e l'efficacia del PRG vigente e decadono le misure di salvaguardia applicate a partire dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 61 della LR 1/2005 e dell'art. 12, comma 3, del DPR 380/01.
2. I permessi di costruire relativi a progetti approvati prima della data di adozione delle presenti norme potranno essere rilasciati, solo se conformi alla disciplina introdotta dal RU.
3. Le varianti in corso d'opera, non sostanziali, ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione alla data di adozione del RU saranno valutate con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo originario.

CAPO 2 - Valutazione degli effetti delle trasformazioni

Art. 7 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal RU sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della LR 10/2010 ed in particolare, sono stati oggetto di specifica valutazione di carattere ambientale i PA che occupano aree di rilevante interesse o che presentano particolari criticità; per tali PA nel Rapporto Ambientale è stata redatta una scheda di dettagliata valutazione degli effetti ambientali attesi e sono state indicate le necessarie misure di mitigazione che hanno carattere prescrittivo per la fase di attuazione degli interventi.
2. In considerazione della procedura di VAS che è stata seguita, i PA previsti dal RU non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della citata LR 10/2010 e s.m.i.
3. Il Comune si riserva tuttavia la possibilità, a seguito di significative modifiche del quadro ambientale di riferimento o degli stessi interventi di trasformazione, di richiedere che le relative previsioni ed i conseguenti PA siano sottoposti a verifica di assoggettabilità alla VAS.
4. Eventuali proposte di PA non specificatamente previsti dal RU, dovranno essere assoggettati a VAS, nel rispetto delle procedure previste dalla LR 10/2010 e s.m.i..
5. L'approvazione di PA e di Progetti unitari che prevedano destinazioni residenziali, anche quando non soggetti a VAS, è comunque subordinata all'acquisizione delle certificazioni da parte degli enti erogatori dei servizi, attestanti la:
 - a. disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile,
 - b. capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative,
 - c. capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Art. 8 - Il monitoraggio degli effetti

1. Ai sensi dell'art. 55, comma 7, della LR 1/2005, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del RU, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della stessa legge.
2. Per ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal RU e soggetto a VAS, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di valutazione, ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune.
4. L'esito positivo della verifica, che dovrà avvenire nei trenta giorni decorrenti dalla data di presentazione al protocollo dell'Ente, è propedeutico alla certificazione di abitabilità/agibilità delle opere di cui all'art. 86 della LR 1/2005 s.m.i..

Art. 9 - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico in relazione al dimensionamento insediativo

1. Il RU, nel rispetto della capacità di insediamento prevista dal PS, stabilisce, sulla base degli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, i limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico per ciascuna Unità territoriale organica elementare (di seguito denominata UTOE) in cui è suddiviso il territorio comunale.

2. Gli interventi previsti dal RU sono stati definiti per destinazione d'uso e le quantità ammissibili sono state espresse in termini di SUL massima realizzabile, fatta eccezione per le strutture turistico ricettive (in cui il parametro di riferimento è costituito dal posto letto, così come definito alle appendici 9 e 16 alle presenti norme) Per la destinazione commerciale è altresì definita la quantità ammissibile di superficie di vendita realizzabile su ciascuna UTOE. Tali dati sono contenuti nell'appendice 6 delle presenti norme e costituiscono per ciascuna UTOE le quantità massime ammissibili nel periodo di validità del RU.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, si applicano le disposizioni in materia di monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico di cui all'articolo seguente ed all'appendice 9 alle presenti norme.

Art. 10 - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico

1. Lo sviluppo edilizio previsto dal RU è sottoposto a monitoraggio, secondo le modalità previste dal presente articolo e ciò al fine di garantirne il rispetto dei dimensionamento previsto per ciascuna UTOE.
2. Ogni dodici mesi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del RU, gli Uffici Comunali verificano la progressione dello sviluppo edilizio ed urbanistico, distinguendo tra la consistenza degli interventi che incidono sul dimensionamento. Nelle more della verifica annuale, l'Ufficio potrà attivare un sistema di monitoraggio "in tempo reale", al fine di poter verificare in qualsiasi momento le capacità edificatorie disponibili per ciascuna UTOE.
3. Entro il termine di cui sopra, gli Uffici Comunali verificano anche lo stato di attuazione degli interventi infrastrutturali e degli standard urbanistici previsti dal RU, eseguiti sia per iniziativa privata che pubblica.
4. Nel caso in cui all'interno di una determinata UTOE, le quantità attribuite a ciascuna destinazione d'uso oggetto di monitoraggio si dovessero esaurire anzitempo, con delibera CC, si potranno operare modifiche al dimensionamento delle singole UTOE, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 57 delle NTA del PS e nel rispetto del dimensionamento complessivo operato dal RU, senza che ciò costituisca variante al RU stesso.
5. Tali modifiche dovranno comunque garantire il rispetto della dotazione minima di standard ad abitante da insediare pari a mq 24 ad abitante.
6. Nell'appendice 9 alle presenti norme, sono riportati per ciascuna UTOE i dimensionamenti operati dal RU, per ciascuna categoria di destinazione oggetto di dimensionamento (Residenziale, Direzionale, Industriale/artigianale, Commerciale, Turistico Ricettiva e standard), espressi il SUL, fatto salvo le eccezioni definite all'art. 9 comma 2 delle presenti norme.
7. Tali dimensionamenti sono soggetti a monitoraggio.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO 1 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 11 - Attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni contenute nel RU si attuano mediante PA di iniziativa pubblica e/o privata, progetti di opere pubbliche, interventi diretti convenzionati, interventi perequativi, interventi diretti ed attività edilizia libera.
2. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e delle destinazioni d'uso previste dagli elaborati e dalle presenti norme del RU.
3. In ogni zona del territorio, laddove non diversamente ed esplicitamente specificato, operano le norme di carattere generale definiti dall'art. 18 a 36 delle presenti norme.

Art. 12 - Piano attuativo

1. I PA costituiscono strumenti di dettaglio di attuazione delle previsioni contenute nel RU e possono essere attivati per iniziativa pubblica e/o privata nei casi previsti dalle presenti norme e dalla normativa vigente. Per le tipologie di piano e per gli aspetti procedurali si richiamano i disposti di cui al titolo IV, Capi IV sezione II della LR 1/2005 e s.m.i.
2. Le porzioni del territorio Comunale sottoposte a PA sono individuate con apposito perimetro nelle tavole del RU: detta perimetrazione comprende le aree edificabili e quelle destinate ad opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi e verdi pubblici). In sede di convenzione, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, saranno stabiliti, in accordo con l'AC, le quantità di opere di urbanizzazione da realizzare direttamente e le quantità di aree pubbliche da cedere da parte del concessionario, nei tempi e nei modi di volta in volta stabiliti. La convenzione potrà altresì disciplinare l'ammissibilità della monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio, ai sensi dell'art. 18, comma 3 delle presenti norme.
- 2.bis Per la realizzazione degli interventi di iniziativa privata previsti dai piani attuativi è fatta salva la costituzione di consorzi, ai sensi della vigente legislazione regionale.
3. La progettazione urbanistica preventiva dovrà essere estesa all'intera area perimetrata e comunque ad una porzione che interessi almeno il 50% della superficie dell'intera area d'intervento. Potranno essere apportate lievi modifiche alla suddetta perimetrazione e potrà essere prevista l'attuazione per parti organiche o lotti funzionali a cui dovranno essere associate le opere di urbanizzazione necessarie a garantire la funzionalità del singolo lotto.
4. Ove non diversamente specificato nel Regolamento Edilizio, i PA dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:
 - a. Estratto di RU della zona oggetto dell'intervento in scala 1:2000 o in scala di maggior dettaglio,
 - b. Estratto catastale aggiornato relativo alla zona oggetto di intervento in scala 1:2000 o 1:1000,
 - c. Visure catastali relative a tutta l'area interessata dal piano,
 - d. Piano particellare catastale esteso all'intera area,
 - e. Planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1/500 o 1/200,
 - f. Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze,
 - g. Planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed all'edificazione, quantificazione della superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica, incluse eventuali opere di regimazione o compensazione idraulica,
 - h. Progetto planivolumetrico in scala 1/500 o 1/200 esteso a tutta l'area, con

- l'individuazione delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico ect.) e dell'ingombro massimo di ciò che si intende conservare, della futura edificazione, della destinazione d'uso dei fabbricati, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne,
- i. Profili ambientali e sezioni in scala 1/500-1/200,
 - j. Tipologie edilizie dei singoli edifici,
 - k. Simulazione dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale mediante plastico o modellazioni tridimensionali informatizzate o foto simulate,
 - l. Prospetti con l'indicazione dei parametri urbanistici, degli standard dei dati di progetto comprensivi delle verifiche con le previsioni del Regolamento Urbanistico,
 - m. Norme tecniche di attuazione,
 - n. Relazione tecnica illustrativa,
 - o. Schema di convenzione con la quale vengono disciplinati i rapporti tra Comune e soggetti operatori, in relazione alle modalità di attuazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione previste, i termini per la loro realizzazione, le forme di garanzia che dovranno assicurare la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e che dovranno operare fino alla cessione a favore del Comune;
 - p. Relazione geologica ed idraulica di fattibilità,
 - q. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori,
 - r. Valutazione degli effetti ambientali, se richiesta.
5. Nel caso di Piani di Recupero la documentazione di cui sopra dovrà essere integrata con i seguenti elaborati:
- a. relazione contenente la descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano nonché delle caratteristiche e delle cause del degrado,
 - b. l'individuazione di eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico,
 - c. l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento,
 - d. perizia geologica e progetto di massima degli interventi di consolidamento (nel caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico).
6. Le aree cartografate nel RU ed identificate con apposita sigla AT*5 ed AT*6 sono relative a PA già approvati ed attualmente in corso di realizzazione; per detti piani restano in vigore le relative norme di attuazione, fatto salvo le limitazioni previste per le aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata normate al titolo XI delle presenti norme.
7. In dette aree la realizzazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti è valutata in riferimento alla normativa ed alle prescrizioni del PA approvato.
8. Il periodo di efficacia dei PA, fatta salve diverse specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme e/o nelle convenzioni, è di 10 anni dalla data di approvazione del piano. Per il PEEP tale periodo è esteso a 18 anni ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L. 167/1962, come modificato da ultimo dall'art. 51 della L 457/1978.
9. Nel periodo di efficacia del PA sono ammesse varianti allo stesso PA che saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del PA purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

Art. 13 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Per tutti gli interventi sottoposti a PA o a progetto unitario che preveda la realizzazione di tali opere, dovranno essere previste e realizzate con spese a carico del soggetto proponente, tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area. Dovranno altresì essere realizzati tutti gli standard minimi per quanto concerne il verde pubblico ed parcheggi previsti dalle presenti norme e dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno del perimetro dell'area interessata dall'intervento urbanistico. E' altresì ammessa la possibilità di reperire dette aree all'interno dell'area edificabile senza che ciò possa determinare riduzioni della capacità edificatoria massima fissata dal RU.

2. Tali aree unitamente alle opere di urbanizzazione realizzate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune ed entreranno a far parte del patrimonio indisponibile dell'ente.
3. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della AC, è subordinato alle seguenti procedure:
 - a. 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 delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - b. approvazione da parte della AC di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
 - c. presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'AC.

Art. 14 - Progetto unitario (Intervento edilizio diretto convenzionato)

1. L'intervento edilizio diretto convenzionato è assoggettato alla redazione di un Progetto, che di norma dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale (di seguito denominata GC) (e salvo specifici casi previsti dalle presenti norme, dal CC) e che preveda l'assunzione da parte del soggetto proponente di specifici obblighi nei confronti del Comune, generalmente riferibili alla realizzazione di opere di urbanizzazione e/o cessione di aree.
2. L'intervento si attua previo Progetto Unitario nei seguenti casi:
 - a. ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme,
 - b. per interventi che prevedano la modifica della destinazione d'uso turistico ricettiva, secondo quanto disposto all'art. 67 delle presenti norme.
3. Il Progetto Unitario dovrà contenere, di norma, i seguenti elaborati:
 - a. estratto cartografico del regolamento urbanistico dell'area di intervento in scala 1:2000 o in scala maggiore;
 - b. dati urbanistici di verifica della corrispondenza tra quanto progettato e le previsioni del RU,
 - c. il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d. estratto catastale dell'area o dell'immobile oggetto di intervento;
 - e. il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
 - f. la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
 - g. l'eventuale definizione delle unità minime di intervento;
 - h. lo Schema di convenzione con la quale vengono disciplinati i rapporti tra Comune e soggetti operatori, in relazione alle modalità di attuazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione previste, i termini per la loro realizzazione, le forme di garanzia che dovranno assicurare la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e che dovranno operare fino alla cessione a favore del Comune;
 - i. la relazione di fattibilità geologica ed idraulica.
4. Nell'ambito del progetto delle opere pubbliche e/o della convenzione di cui al comma precedente, è facoltà del Comune individuare porzioni dell'immobile da destinare a servizi di interesse pubblico e sociale.
5. I progetti unitari possono essere attuati anche per stralci esecutivi, a condizione che per i residui lotti non partecipanti allo stralcio esecutivo siano dimostrate le condizioni di invarianza della capacità edificatoria ad esse spettante.

Art. 15 - Perequazione urbanistica

1. Il RU prevede, in attuazione dell'art. 60 della LR 1/2005 e s.m.i., la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi all'uso individuati dalla cartografia di piano, secondo le modalità, le destinazioni d'uso ed i parametri di riferimento contenuti nell'appendice 3 alle presenti norme.
3. Salvo diversa disposizione, tali interventi si attuano mediante titolo edilizio diretto convenzionato di cui all'art. 14 delle presenti norme.
4. In detti ambiti i diritti edificatori e gli oneri ed obblighi di cui al comma 1 si ritrovano e si esauriscono all'interno del perimetro individuato dal RU e sono di norma ripartiti percentualmente tra i proprietari delle aree interessate, secondo i seguenti criteri:
 - a. quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
 - b. quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
 - c. ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Regolamento che ne dispongano l'inedificabilità (incluse le condizioni di pericolosità idraulica I4 e PI4), la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui al punto 1 si computa al 50% di quella reale;
 - d. le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazioni della percentuale di cui al punto 2. solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla SUL della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla SUL complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.
5. E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali e criteri diversi da quelli derivati dall'applicazione dei criteri perequativi così come sopra definiti. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
6. Negli ambiti perequativi, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come sopra:
 - a. i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - b. gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
 - c. gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - d. gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.
7. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.
8. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui sopra.

Art. 16 - Intervento edilizio diretto ed attività edilizia libera

1. In tutte le zone del territorio comunale, ove non sia diversamente prescritta l'attuazione secondo le modalità descritte agli articoli precedenti, il RU si attua con intervento edilizio diretto, secondo le disposizioni di legge vigenti in materia.
2. Per quanto attiene ai procedimenti ed alla natura dei titoli abilitativi diretti (permesso di

costruire, SCIA ed attività edilizia libera) si fa riferimento a quanto previsto dalla legge LR 1/2005 e s.m.i. Il Regolamento Edilizio stabilirà più nel dettaglio i termini e la documentazione minima necessaria per ciascun titolo abilitativo.

3. Per tutti gli interventi per i quali è richiesto il permesso di costruire è obbligatorio predisporre, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, il "documento di utilizzo delle risorse ambientali" di cui all'art. 125 delle presenti norme.
4. Rientrano nella fattispecie definita attività edilizia libera tutti gli interventi che non hanno rilevanza sul dimensionamento del RU e che, per la loro natura, producono trasformazioni leggere e minimali del territorio e del patrimonio edilizio esistente. Per tali fattispecie la disciplina nazionale e regionale prevede forme semplificate per la procedura attuativa, alla quale si deve far riferimento.

Art. 17 - Criteri relativi agli standards ed al dimensionamento insediativo

1. Il RU mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite:
 - a. aree a verde pubblico attrezzato in ragione di mq. 12 mq ad abitante,
 - b. aree per l'istruzione in ragione di mq. 4,5 ad abitante,
 - c. aree per attrezzature di interesse comune, in ragione di mq. 3,5 ad abitante,
 - d. aree per parcheggi, in ragione di mq. 4 ad abitante.
2. Il RU individua come standard residenziale per abitante la SUL come definita dal Regolamento DPGR 64/2013 (appendice 14 alle 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, sono stati assunti gli abitanti insediabili sulla base delle previsioni operate dal PS che prevedono, per ciascuna UTOE, in relazione alle caratteristiche della stessa, una diversa superficie di standard per abitante.
3. Nelle aree di trasformazione il calcolo degli abitanti da insediare viene effettuato considerando che ogni abitante disponga di almeno 35 mq di SUL (equivalente a 105 mc di volume) come standard residenziale ai sensi del DM 1444/1968.
4. La dotazione di aree a standard per PA non deve essere inferiore a mq 24 per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Nel caso di PA che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso. Sui parametri sopraindicati, se superiori, prevalgono le previsioni specifiche indicate nella disciplina di zona e nella scheda relativa ad ogni area di trasformazione di cui all'appendice 4 alle presenti norme.
5. La verifica delle dotazioni degli standards esistenti e di progetto operati dal RU trova riscontro nell'appendice 8 alle presenti norme.
6. Il monitoraggio della realizzazione degli standard è effettuato con le modalità indicate all'art.10.

CAPO 2 - Norme di carattere generale

Art. 18 - Dotazione di parcheggi

1. Fatte salve le prescrizioni di norme sovraordinate (L. 122/'89, D.M. 1444/'68, D.Lgs. 114/'98, ecc.) e le specifiche prescrizioni altrimenti disciplinate nelle presenti norme, in tutto il territorio comunale per tutti gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico, così come definito dal Regolamento DPGR n. 64/R del 2013, determinato anche mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, dovrà essere garantita la dotazione di posti auto e spazi per la sosta secondo le quantità di seguito previste.
2. Tali dotazioni costituiranno requisito legittimante la realizzazione dell'intervento e pertanto

- non potranno essere modificate nella loro destinazione d'uso e consistenza, salvo modifica di destinazione d'uso dell'unità di riferimento, verso destinazioni d'uso che prevedano quantità inferiori di spazi a parcheggio o salvo diverse e successive disposizioni in materia. L'individuazione di tali aree e/o spazi, dovrà risultare in maniera inequivocabile dal titolo edilizio. La dotazione di parcheggi può essere reperita in area diversa dal lotto di pertinenza entro i perimetri dei sistemi insediativi previsti dal PS.
3. Salvo specifica prescrizione più limitativa contenuta nelle presenti norme, nel tessuto urbano assimilabile alle zone "A" e "B" così come individuate dal RU e nelle altre zone in cui ciò è espressamente previsto dalle presenti norme, è altresì ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio. Il costo unitario, da applicare alle aree da monetizzare, è stabilito nel valore da apposito Regolamento Comunale, per l'applicazione dei contributi relativi agli interventi edilizi ed urbanistici, che differenzia i valori a seconda della microzona (individuata a fini IMU) di appartenenza, approvato con deliberazione CC 79/2005 e s.m.i..
 4. Ai fini della verifica della dotazione di aree a parcheggio e della loro quantificazione, si dovrà far riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, fermo restando che:
 - a. per gli immobili o le unità immobiliari realizzati in epoca antecedente alla Legge 765/67, non essendo prevista nessuna dotazione obbligatoria di parcheggi è necessario reperire soltanto l'eventuale superficie a parcheggio dovuta in conseguenza della destinazione di progetto, data dalla differenza fra la superficie dovuta a fronte della nuova destinazione d'uso e quella corrispondente a fronte della destinazione esistente.
 - b. per gli immobili realizzati in epoca successiva alla legge 765/67 e fino all'approvazione delle legge 122/89 si assume per acquisita una dotazione corrispondente a 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione,
 - c. per gli immobili o le unità immobiliari realizzate in epoca successiva alla legge 122/89, si assume per acquisita una dotazione corrispondente a 10 mq. ogni 100 mc.
 - d. per gli immobili o le unità immobiliari che hanno già provveduto alla monetizzazione degli standard, sarà data per acquisita la superficie corrispondente alla quantità già monetizzata.
 5. Le quantità così come sopra definite, potranno essere portate in detrazione, ai fini del calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio a fronte di interventi che determinano incremento di carico urbanistico.

Art. 19 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria (D.M. 1444/68)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai PA ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla Tabella che segue nonché, ove superiori, le quantità minime indicate all'art. 17.

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

2. I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari di cui all'art. 14 devono soddisfare i parametri dimensionali indicati sulle tavole del RU e/o nell'appendice 4 alle presenti norme.
3. La superficie dei parcheggi di urbanizzazione primaria dovrà comunque essere tale da

garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra salvo diversa dimostrazione. E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

4. Il presente articolo non si applica nelle zone agricole.

Art. 20 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura minima di mq. 35 ogni mq. 100 di superficie utile lorda in progetto, per tutti gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico.
2. Fermo restando quanto sopra specificato, devono, in ogni caso, essere assicurati:
 - a. due posti auto per ogni nuovo alloggio, comunque realizzato, previsto dal progetto;
 - b. un posto auto ogni tre posti letto comunque previsti in strutture ricettive;
 - c. due posti auto di cui uno per disabili per unità immobiliari destinate ad attività commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 100 e due posti auto ulteriori ogni 50 mq. di superficie di vendita.
3. Per le modalità di calcolo, individuazione e reperimento delle aree a parcheggio si potrà far riferimento a quanto previsto dal precedente art. 18.
4. La determinazione dell'importo dovuto per la monetizzazione degli spazi a parcheggio è quantificata nel già citato regolamento comunale approvato con delibera CC 79/2005 e s.m.i.
5. In caso di frazionamento (senza modifica della destinazione d'uso esistente) di unità immobiliare la dotazione di parcheggi dovrà essere condotta rispetto all'unità immobiliare più piccola, in termini di s.u.l.

Art. 21 - Dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è normata dalla Disciplina di urbanistica commerciale in applicazione del D.Lgs 59/2010, dal DL 223/2006 convertito con L 248/2006, della LR 28/2005 e del relativo Regolamento DPGR 15R/2009 e dalla delibera del CC n. 28 del 2.4.2012, le cui disposizioni trovano applicazione in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura, in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti, di nuova destinazione commerciale di:
 - a. strutture commerciali di vendita al dettaglio,
 - b. strutture commerciali atipiche;
 - c. attività di somministrazione di alimenti e bevande.
2. Per ogni riferimento si applica la disciplina citata che si allega alle presenti norme sotto forma di appendice 11 alle presenti norme.

Art. 22 - Tolleranze di costruzione

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo è ammessa la tolleranza di costruzione del $\pm 2\%$ rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo.
2. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 23 - Incentivi per favorire interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici

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

Art. 24- Distanze

1. E' il distacco minimo, misurato in modo radiale, che intercorre in ogni punto tra la proiezione dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici confinanti, ecc.
2. Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso vi siano scale a giorno e terrazze a sbalzo, purché le scale a giorno non sporgano più di ml 2,50 dal muro perimetrale e le terrazze a sbalzo non sporgano più di ml 2,00 dal muro perimetrale.

Art. 25- Distanze tra fabbricati

1. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile e l'ammissibilità della comunione o dell'aderenza fra le costruzioni su fondi finitimi, nonché i limiti di distanza fra i fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, le distanze dai fabbricati, da rispettare su tutto il territorio comunale in relazione alle tipologie di intervento ed alle zone omogenee previste dal RU, sono stabilite secondo le fattispecie 1), 2) e 3) della tabella seguente:

DISTANZE FRA I FABBRICATI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ZONA OMOGENEA
-------------------------	---------------

	A	B	C	D	E	F
Ristrutturazione edilizia	1	2	2	2	2	2
Ristrutturazione edilizia (Demolizione con fedele ricostruzione)	1	1	1	1	1	1
Sostituzione edilizia	2	2	2	2	2	2
Ristrutturazione Urbanistica (Piano Attuativo)	3	3	3	3	3	3
Nuova Edificazione (Piano Attuativo)	3	3	3	3	3	3
Nuova Edificazione (Titolo Diretto)	-	2	2	2	2	2

1 Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti. Sarà consentito il mantenimento delle preesistenti distanze anche nei casi di sopraelevazione realizzata nell'ambito delle addizioni funzionali, purché finalizzate all'ampliamento dell'unità immobiliare sottostante, senza la formazione di nuove unità immobiliari, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal Codice Civile. Per le ulteriori tipologie di addizione funzionali eseguibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia dovranno essere rispettate le distanze previste dal punto 2) del presente comma.

2 Per le nuove costruzioni, per interventi di sostituzione edilizia ed ampliamenti volumetrici, per addizioni funzionali, per interventi di sopraelevazione da eseguire in zona omogenea diversa dalla zona omogenea A di RU, ove assentibili, è possibile costruire nel rispetto della distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata, dovrà essere osservata la distanza di ml. 10,00 tra pareti antistanti.

E' altresì ammessa l'edificazione a distanza di ml. 6,00 tra pareti entrambe non finestrate.

3 Sono ammesse distanze fra i fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PA.

2. Manufatti di carattere pertinenziale (logge, porticati, autorimesse, volumi tecnici, manufatti di carattere accessorio, ecc.) di altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, ancorché parzialmente interrati, potranno essere realizzati a distanza non inferiore a ml. 3,00 dal confine e comunque a distanza di ml. 6,00 da fabbricati (anche della stessa proprietà), purché con atto pubblico, registrato e trascritto, vengano vincolati al rispetto della loro consistenza e destinazione. L'edificazione dei medesimi a distanza inferiore di ml. 3,00 dal confine sarà assentibile previa sottoscrizione di convenzione (debitamente registrata e trascritta) tra privati confinanti e fermo restando il rispetto delle distanze tra costruzioni.
3. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PA, sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dalle strade prescritte dalle presenti norme.

Art. 26- Distanze dai confini

1. Su tutto il territorio comunale, per le nuove edificazioni, per gli interventi di sostituzione edilizia e per tutte le tipologie di ampliamento, ivi compreso le addizioni funzionali, ferma restando l'inderogabilità della distanza tra fabbricati, le distanze minime dai confini sono stabilite in metri 5,00, fatto salvo quanto previsto al seguente comma 3 del presente articolo.
2. La distanza dai confini potrà essere derogata mediante stipula di atto registrato e trascritto

- con la proprietà confinante.
3. Fatta salva l'inderogabilità delle norme sulle distanze fra le costruzioni, le disposizioni di cui al comma precedente, incluso l'obbligo della stipula, non operano per gli interventi di sopraelevazione realizzati nell'ambito delle addizioni funzionali, nelle zone A di RU, per i quali trova applicazione la disciplina del Codice civile.
 4. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini, fatte salve le disposizioni del Codice Civile, non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Art. 27- Distanze dalle strade

1. Nel caso di edificazione lungo la viabilità pubblica, ai fini del calcolo della distanza, sarà fatto riferimento non alla consistenza attuale, ma a quella prevista nelle tavole del RU.
2. Le distanze dei fabbricati dalla strada si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti di edificio più sporgenti, esclusi:
 - a. gli aggetti di copertura ed i balconi di larghezza non superiore a ml. 2,00,
 - b. i pergolati,
 - c. le scale esterne aperte fino alla sporgenza rispetto al fabbricato di ml. 2,50.,
 - d. gli elementi decorativi.
3. Entro il perimetro dei centri abitati, come definiti all'appendice 16 alle presenti norme e cartograficamente rappresentati nelle tavole di RU con idonea simbologia la distanza dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente o, in mancanza ml. 5,00, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti (nel qual caso valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml.3,00).
4. Al di fuori dei centri abitati, come definiti all'appendice 16 alle presenti norme e cartograficamente rappresentati nelle tavole di RU con idonea simbologia, le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai precedenti commi nel caso in cui ciò sia espressamente consentito dalle presenti norme.
6. Per la definizione delle possibilità di edificazione nel rispetto dell'allineamento esistente, si dovrà far riferimento alle disposizioni contenute nel regolamento edilizio.

Art. 28 - Altezze massime degli edifici

1. Fatto salvo quanto previsto dalla disciplina di zona, o in assenza di questa, l'altezza massima (di seguito denominata H.max.) degli edifici non potrà essere superiore ai limiti di seguito descritti:
 - a. per gli edifici residenziali ubicati all'interno del perimetro del sistema insediativo, non oltre n. 3 livelli fuori terra compreso sottotetto abitabile o nei limiti della maggiore delle altezze dell'organismo edilizio esistente oggetto di intervento, ove questo sia costituito da un numero di piani superiore a 3,
 - b. per gli edifici residenziali esterni al perimetro del sistema insediativo, non oltre 2 livelli fuori terra compreso il sottotetto abitabile (H max = 6,50 ml.),
 - c. per gli edifici a destinazione turistico/ricettiva, produttiva e commerciale, non oltre 15,00 ml. compreso sottotetto praticabile o nei limiti della maggiore delle altezze dell'organismo edilizio esistente oggetto di intervento, ove questo sia costituito da un'altezza superiore a ml. 15,00.
2. Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la sopraelevazione del sottotetto, i limiti di H.max. realizzabile non potranno essere superiori a quelli sopra descritti, fatta salva la possibilità di conformare la costruzione alla eventuale maggiore altezza dell'organismo edilizio esistente.

Art. 29 - Superfici minime dei nuovi alloggi

1. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti e di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, i nuovi alloggi risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:
 - a. mq. 70 di SUL ad esclusione degli edifici degli edifici destinati ad edilizia pubblica residenziale, rispetto ai quali si potrà far riferimento alla specifica disciplina di settore;
 - b. mq. 85 di SUL per gli alloggi realizzati nell'ambito di interventi riguardanti la modifica della precedente destinazione turistico ricettiva.
2. Alloggi di superficie inferiore, nel rispetto dei limiti di cui al DM 05/07/1975, sono ammessi nei seguenti casi:
 - a. uno ogni cinque nuovi alloggi previsti sul medesimo immobile, sia nel caso di interventi di nuova edificazione che di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ubicati entro il perimetro del sistema insediativo, anche nel caso di mutamento della originaria destinazione d'uso turistico ricettiva,
 - b. per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di alloggi destinati ad esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.) previa delibera del CC, con la quale dovrà essere approvato anche lo schema di convenzione che disciplinerà le modalità di utilizzo degli alloggi, la durata temporale ed i canoni di locazione a prezzo calmierato e l'eventuale prezzo di cessione o di riscatto;
 - c. uno nell'ambito di interventi su edifici esistenti, ubicati all'esterno del perimetro del sistema insediativo, aventi una SUL non superiore a mq. 200;
3. in sede di accertamento di conformità le limitazioni di cui al comma precedente non operano per le unità immobiliari realizzate in data anteriore al 15 Maggio 1984 (Adozione della variante al PRG per la disciplina degli interventi su patrimonio edilizio esistente relativamente alle zone B del territorio comunale Delibera CC n. 187/1984), purché l'effettiva realizzazione delle stesse sia comprovata entro il termine suddetto.

Art. 30 - Housing sociale

1. Il RU non individua aree esplicitamente destinate e cartografate per edilizia sociale al fine di evitare che ciò determini zone di scarsa qualità abitativa e degrado sociale. L'Housing sociale è prevista come un'opportunità che il soggetto privato può cogliere proponendo interventi ed azioni da concordare di volta in volta con l'AC per rispondere congiuntamente ai temi sociali più attuali mediante la collocazione sul mercato di alloggi a canone calmierato, forme di acquisto agevolato e di riscatto.
2. Il RU attribuisce, a tale scopo, nelle varie UTOE specifiche quantità di SUL da destinare ad interventi di edilizia sociale a cui il soggetto proponente può attingere incrementando la capacità edificatoria del lotto di riferimento che viene raddoppiata.
3. La quantità aggiuntiva è espressa in termine di UF ed è destinata per 80% all'housing sociale mentre per il restante 20% è a disposizione del soggetto proponente. Restano fermi tutti gli altri parametri del lotto di riferimento ad esclusione dell'H.max. che potrà raggiungere i tre piani.
4. La superficie minima degli alloggi di housing sociale potrà derogare alle dimensioni minime generali, così come stabilito dall'art. 29 delle presenti norme.
5. Gli interventi di housing sociale da nuovo consumo di suolo potranno essere attivati nelle zone BIC, BR e nelle aree di trasformazione residenziale (AT).
6. Il progetto dovrà essere approvato da parte del CC nel caso in cui preveda degli alloggi di SUL inferiore alle dimensioni minime stabilite dall'art 29 delle presenti norme, mentre da parte della GC negli altri casi. In tali sedi, approverà anche lo schema di convenzione che disciplina la durata, le forme, i rapporti tra i soggetti ed i rispettivi obblighi.
7. Il presente articolo trova attuazione, in via sperimentale, per l'intero arco di validità del primo RU; in seguito, nel caso in cui la relativa valutazione sia positiva e gli obiettivi siano stati raggiunti, potrà essere confermato oppure potrà essere migliorato a fronte

dell'esperienza maturata con il primo RU.

8. La superficie utile lorda degli alloggi di housing sociale, realizzati a seguito di interventi di iniziativa privata, la cui proprietà è ceduta a favore del Comune, non è scomputata dalle quantità della specifica voce prevista nell'UTOE di competenza sulle tabelle dell'Appendice 6 allegata alle presenti norme.

Art. 31 - Disciplina delle alberature e dell'arredo urbano

1. La presente disciplina opera all'interno del perimetro del sistema insediativo così come rappresentato nelle tavole del RU.
2. Nei lotti sui quali esistono alberature di medio ed alto fusto, l'Amministrazione Comunale (di seguito denominata AC) potrà richiedere al proprietario che le trasformazioni edilizie in progetto siano realizzate in maniera tale da salvaguardare al massimo tali alberature. Ove ciò non dovesse essere possibile, i proprietari si dovranno impegnare, mediante autocertificazione, a provvedere a loro totale cura e spese, alla messa a dimora di nuove alberature delle stesse caratteristiche ed in numero doppio di quelle abbattute e di altezza non inferiore di ml. 2,00.
3. Gli interventi che determinano aumento di carico urbanistico, sono subordinati alla messa a dimora di alberature di medio ed alto fusto nella misura di n. 1 albero per ogni 20 mq di SUL di nuova edificazione o di SUL soggetta a mutamento di destinazione d'uso o di ampliamento.
4. Le alberature dovranno esser messe a dimora nell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di nuova realizzazione o di trasformazione o, su indicazione dell'AC, negli spazi pubblici circostanti l'edificio.
5. Nei casi di indisponibilità delle aree pertinenziali e/o di spazi pubblici circostanti l'edificio oggetto di trasformazione, di cui al comma precedente, è altresì ammessa la monetizzazione delle alberature da mettere a dimora sulla base del vigente prezzario informativo dei principali lavori di manutenzione e costruzione del verde e delle forniture di piante ornamentali.
6. In caso di abbattimento di alberature esistenti nell'ambito del resede di pertinenza di immobili, è prescritta la messa a dimora di nuove alberature con le caratteristiche di cui al comma precedente. Ove dovesse risultare impossibile mettere a dimora la nuova alberatura, si dovrà far riferimento a quanto previsto dal comma precedente.
7. In tutto il territorio comunale, gli elementi costituenti l'arredo urbano dovranno essere realizzati in modo da garantire un uso congruo degli spazi urbani e in ottemperanza alle disposizioni del Codice della Strada (DPR 495/1992 e s.m.i.).
8. Le alberature da mettere a dimora dovranno contribuire al mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche, visive, ed ambientali del territorio e, ove possibile, dovranno uniformarsi alla tipologia prevalente di alberatura esistente nella zona di riferimento.
9. L'AC, nell'ambito del Regolamento Edilizio o con apposito regolamento, disciplinerà le modalità di attuazione e le caratteristiche degli elementi costituenti di arredo urbano.

Art. 32 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente irrilevanti ai fini del dimensionamento

1. I seguenti interventi non assumono rilevanza ai fini del monitoraggio in quanto ritenuti non determinanti nuovo consumo di suolo:
 - a. ampliamento di unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale (da eseguire in aderenza all'immobile principale o entro il resede di pertinenza dello stesso) contenuti entro il 20% della SUL dell'unità immobiliare esistente, con un minimo sempre realizzabile di mq. 25,00 ed un massimo di mq. 50,00 ed a condizione che detti ampliamenti non vadano a determinare un incremento del numero delle unità immobiliari esistenti. A tal proposito, in sede di gestione del procedimento abilitativo, dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, con il quale il soggetto richiedente si obbliga e si impegna per un periodo di 10 anni a non frazionare e/o a non

- alienare separatamente l'ampliamento così conseguito dall'unità immobiliare principale e a non modificare la destinazione d'uso; l'ampliamento, ove eseguito entro il resede di pertinenza dell'immobile principale dovrà avere destinazione accessoria non potendo in alcun modo costituire ulteriore unità immobiliare, fatta eccezione per le autorimesse;
- b. realizzazione di logge coperte fino ad un massimo di mq. 30,00 di SUL per ciascuna unità immobiliare;
 - c. costruzione, entro il perimetro del sistema insediativo, così come individuato con idonea simbologia nelle tavole del RU, di autorimesse pertinenziali in muratura nella misura di mq. 20,00 di SUL per ogni alloggio e con altezza media non superiore a ml. 2,40, a servizio di edifici bifamiliari ed unifamiliari esistenti edificati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 122/'89, che siano sprovvisti di autorimesse e non dispongano di altri locali da adibire a tale scopo;
 - d. realizzazione di strutture puntiformi (con unico appoggio centrale o laterale) e copertura a sbalzo di dimensioni non superiori a ml. 5,00 in lunghezza e ml. 2,50 in larghezza (per ciascuno posto auto) destinate alla copertura di posti auto a servizio di edifici plurifamiliari che risultino sprovvisti di autorimesse;
 - e. realizzazione di autorimesse interrato entro il resede di pertinenza di immobili esistenti ubicati anche all'esterno del perimetro del sistema insediativo, nei limiti delle quantità previste dalla L.122/89;
 - f. ampliamento per tutti gli immobili dalla destinazione d'uso diversa da quella residenziale e quella agricola, per un massimo del 20% della SUL esistente.
2. Per gli edifici di particolare valore storico architettonico la realizzazione delle costruzioni al comma 1 del presente articolo dovrà essere valutata in relazione alle esigenze di tutela dell'immobile, nel rispetto delle procedure previste dalle presenti norme.
 3. Ai soli interventi di cui alla lettera a) si applica la normativa per la conservazione e l'ampliamento delle alberature esistenti, nella misura doppia rispetto a quanto indicato all'art. 31 delle presenti norme e la normativa in merito al reperimento dei parcheggi secondo l'art. 19 e seguenti delle presenti norme.
 4. La definizione di resede di pertinenza è contenuta nell'appendice 16 alle presenti norme.
 5. L'accesso agli interventi di cui al comma 1 è ammesso sul patrimonio edilizio legittimamente esistente così come definito all'appendice 16.

Art. 33 - Destinazioni d'uso e variazioni

1. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.
2. Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.
3. In tutto il territorio comunale, previa acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza ai sensi degli articoli 20, 21 e 22 del D.Lgs. 42/2004 per gli edifici soggetti a vincolo monumentale, anche in deroga alle destinazioni di zona omogenea ed ai parametri urbanistici, il cambio di destinazione d'uso è possibile verso l'uso pubblico o di interesse pubblico e/o collettivo limitatamente alle seguenti categorie, di cui alla Delibera di CC 97/2006 che di seguito si riportano:
 - a. Pubblica amministrazione,
 - b. Attività culturali (svolte in musei, teatri, auditori, cinematografi, sale di spettacolo, centro congressuale, sale espositive, videoteche),
 - c. Attività assistenziali e sanitarie (svolte in centri di assistenza, ambulatori, poliambulatori, centri fisioterapici e riabilitativi, centri termali),
 - d. Pubblica sicurezza,
 - e. Ricreazione e tempo libero (svolte in parchi acquatici, centri fitness, palestre, scuole di danza e musica),
 - f. Parcheggi pubblici o di uso pubblico

4. Limitatamente alle funzioni rappresentate da uffici e funzioni amministrative della pubblica amministrazione, uffici ed attività sanitarie pubbliche, forze dell'ordine, vigili del fuoco e scuole pubbliche, sono ammessi ampliamenti in deroga ai parametri di zona, che comunque non possono comportare ampliamenti superiori al 50 per cento della SUL esistente.
5. In qualsiasi zona di RU è consentito il ritorno degli immobili ad una destinazione residenziale preesistente, anche in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nelle zone di appartenenza, senza che questo autorizzi svincoli di attività turistico-ricettive, ad eccezione delle fattispecie previste all'art. 67 delle presenti norme.
6. In tutto il territorio comunale, le unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi", ove non previste in appositi PA o in progetti unitari, dovranno essere ubicate in locali a destinazione commerciale posti a distanza non inferiore a m. 100 da strutture turistico-ricettive, religiose, scolastiche e sanitarie. Tali attività dovranno essere obbligatoriamente dotate di idonei spazi a parcheggio secondo le disposizioni disciplinate all'art. 18 e seguenti delle presenti norme, con l'esclusione della possibilità di procedere alla loro monetizzazione.

Art. 34 - Validità degli Atti unilaterali d'obbligo

1. Gli interventi edilizi per i quali è prevista la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (addizioni funzionali - annessi agricoli ecc.) dovranno prevedere una durata di almeno 10 anni.
2. Ove non esplicitamente espressa, la durata degli atti unilaterali d'obbligo di cui al comma precedente, ancorché già sottoscritti, deve intendersi ricondotta al termine decennale dalla data della loro trascrizione.

Art. 35 - Regolarizzazione di interventi

1. Per tutti gli immobili, in qualunque zona di RU collocati, che avessero già realizzato interventi di ampliamento, in assenza del titolo edilizio, ove riconducibili agli ampliamenti previsti dalle presenti norme, potranno conseguire la cosiddetta sanatoria giurisprudenziale secondo le modalità e incombenze dettate dall'art. 140 LR 1/2005 e s.m.i. nel caso non sussistano vincoli di carattere ambientale e paesaggistico.
2. Nel caso in cui gli immobili ricadano oggi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, le opere abusivamente eseguite siano ritenute conformi con la disciplina prevista dal RU e siano state realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico o in epoca antecedente all'entrata in vigore del D.lgs n. 157 del 2006, ove sia riconosciuta la loro compatibilità paesaggistica, potranno essere legittimate sia dal punto di vista edilizio che da quello paesaggistico nell'ambito della cosiddetta sanatoria giurisprudenziale.

Art. 36 - Orti urbani

1. Al fine di favorire la solidarietà tra generazioni, contribuire a far uscire dall'isolamento persone anziane o disagiate e nel contempo produrre un reddito "in natura", che vada ad integrare quello familiare, nelle aree Agricole periurbane (E5) individuate dal RU di cui all'art. 69 delle presenti norme e nelle aree di proprietà pubblica, è consentita la realizzazione di orti urbani, sia per iniziativa pubblica che privata.
2. Con apposito regolamento, da approvarsi da parte del CC, verranno disciplinate:
 - a. le forme di assegnazione,
 - b. i requisiti dei soggetti che possono beneficiare dell'assegnazione,
 - c. la durata della concessione,
 - d. il canone di concessione,
 - e. le modalità di realizzazione e le caratteristiche degli stessi,
 - f. le modalità di approvvigionamento dell'acqua necessaria alla conduzione agricola,

- g. le opere di recinzione e le caratteristiche costruttive e dimensionali dei manufatti destinati ad ospitare le attrezzature necessarie alla conduzione dell'orto,
 - h. l'utilizzo di fertilizzanti, antiparassitari ed altri prodotti ammessi dalla vigente normativa in merito,
 - i. le modalità di utilizzo,
 - j. le modalità di manutenzione delle parti comuni,
 - k. i casi di decadenza e revoca dell'assegnazione.
3. La realizzazione di orti urbani di iniziativa privata, è sottoposta all'approvazione di un progetto unitario convenzionato da parte della GC. Tale progetto, oltre all'individuazione dell'area, dovrà contenere e rappresentare in maniera adeguata, tutte le opere e le sistemazioni previste, oltre ad uno schema di convenzione con il quale il soggetto proponente si obbliga e si impegna a rispettare il regolamento all'uopo predisposto ed a definire di concerto con l'AC i canoni di concessione, i criteri per l'assegnazione, la durata e l'impegno alla rimozione, alla scadenza del termine previsto in convenzione, delle opere eseguite.
4. In ogni caso la produzione ricavata non potrà dar adito ad attività commerciale o finalizzata ad attività di lucro, ma dovrà essere unicamente rivolta alla produzione destinata all'autoconsumo.
5. La conduzione del terreno non potrà essere affidata a manodopera retribuita, ed il terreno dovrà essere coltivato direttamente dall'assegnatario e dai suoi familiari.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

CAPO 1 - Piano delle Funzioni.

Art. 37 - Piano delle Funzioni

1. In relazione a quanto previsto dall'art. 69 della LR1/2005 e s.m.i. il Comune con successivo atto redigerà il Piano della localizzazione e distribuzione delle Funzioni avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art. 58 della stessa legge.
2. Fino all'approvazione del piano di cui sopra, si applicano le norme transitorie del presente Capo in materia di disciplina delle funzioni.
3. Le norme che seguono:
 - a. individuano e definiscono le categorie delle destinazioni d'uso e, all'interno delle singole categorie, individuano le funzioni ricomprese nella categoria stessa,
 - b. disciplinano la loro articolazione ed i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili,
 - c. dispongono in ordine alle attività ed agli insediamenti commerciali,
 - d. definiscono le funzioni assimilabili tra categorie diverse,
 - e. definiscono le funzioni e le attività incompatibili con le aree del centro storico e della matrice storica, individuate nel RU con la lettera "A".

CAPO 2 - Disciplina delle funzioni

Art. 38 - Destinazioni d'uso, categorie e funzioni

1. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 59 della LR 01/2005, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
 - a. residenziale;
 - b. produttiva;
 - c. commerciale;
 - d. turistico-ricettiva;
 - e. direzionale;
 - f. di servizio;
 - g. commerciale all'ingrosso e depositi;
 - h. agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. All'interno delle suddette categorie, si individuano le funzioni di seguito descritte:
 - a) residenziale:
 - a.1 residenziale abitativa;
 - a.2 residenziale turistica;
 - b) produttiva:
 - b.1 industriale ed artigianale produttiva;
 - b.2 artigianale di servizio alla residenza;
 - b.3 strutture per la logistica
 - c) commerciale:
 - c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato;
 - c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita;
 - c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita;
 - c.4 commerciali atipiche;

- c.5 somministrazione di alimenti e bevande;
 - c.6 vendita della stampa.
 - d) direzionale
 - d.1 direzionale privato
 - d.2 direzionale di interesse pubblico
 - e) turistico ricettiva
 - e.1 strutture ricettive alberghiere
 - e.2 campeggi e villaggi turistici
 - e.3 strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva
 - e.4 residence
 - f) di servizio:
 - Servizi pubblici*
 - f.1 Servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo;
 - f.2 Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria
 - f.3 Servizi cimiteriali;
 - f.4 Servizi per il culto
 - f.5 Servizi per la cultura
 - f.6 Servizi sociali
 - f.7 Servizi socio-ricreativi
 - f.8 Servizi sanitari
 - f.9 Servizi della pubblica amministrazione
 - f.10 Servizi per la difesa
 - f.11 Servizi per il verde e per lo sport
 - f.12 Servizi per il commercio
 - f.13 Servizi per la mobilità
 - f.14 Servizi ed Impianti tecnologici
 - Servizi privati*
 - f.15 Servizi medico assistenziali
 - f.16 Servizi per il benessere fisico
 - f.17 Servizi per il turismo e per lo svago
 - f.18 Servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo
 - f.19 Servizi per la produzione
 - f.20 Servizi per la viabilità
 - f.21 Servizi ambientali e di trasformazione rifiuti
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi.
 - g.1 commerciale all'ingrosso e depositi;
 - g.2 depositi all'aperto
 - h) agricola
 - h.1 agricola produttiva
 - h.2 attività connesse alla produzione agricola
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, come disciplinato al capo 3 del presente titolo, subordinato ad idoneo titolo edilizio ai sensi del comma 3, lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della LR 1/2005 e s.m.i. , il passaggio da una categoria all'altra e/o da una funzione all'altra, anche all'interno della stessa categoria, fatta eccezione per la fattispecie disposta al comma 4 e l'utilizzo del patrimonio edilizio agricolo da parte degli imprenditori agricoli a titolo principale.
 4. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso la modifica di utilizzazione di una porzione di unità immobiliare in quantità inferiore al 35% della superficie utile della stessa o comunque interessante una superficie utile inferiore o uguale a mq. 30,00, anche se conseguiti con più interventi successivi.
 5. Ai fini della determinazione della destinazione d'uso esistente, si dovrà far riferimento a

quella risultante dagli atti d'archivio dell'AC o da atti pubblici, che si sono formati in data anteriore a quella di adozione del RU. In mancanza di tali atti, potrà essere assunta come destinazione legittima, quella risultante dall'atto di primo accampionamento dell'unità immobiliare di riferimento, al catasto fabbricati.

6. Nel caso sia prevista dalle presenti norme una categoria di destinazione d'uso, senza ulteriori specificazioni, si intendono ammesse tutte le funzioni in cui è articolata la categoria di destinazione d'uso, fatte salve eventuali limitazioni della disciplina di ambito o di zona.
7. Ove si riscontrino funzioni non ricomprese nell'elenco di cui sopra, il Responsabile del Servizio Urbanistica potrà, con apposita determinazione, implementare il suddetto elenco, ai fini dell'applicazione della presente disciplina e stabilirne la compatibilità o la incompatibilità con le destinazioni di zona.
8. Per il patrimonio edilizio del territorio comunale è ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti, anche in deroga alle destinazioni d'uso della zona omogenea di appartenenza.

Art. 39 - Categoria residenziale

1. Sono comprese in questa categoria, le abitazioni e le relative pertinenze come parcheggi, autorimesse, cantine, soffitte, locali tecnici, nonché attrezzature di uso comune come locale lavanderia, spazi per giochi, sala per riunioni condominiali, giardini, ecc. ed anche le strutture per l'accoglienza temporanea, tipo monasteri, collegi, convitti e simili e le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione.
2. Ai fini della presente disciplina il residenziale si distingue in:
 - a.1 residenziale abitativo,
 - a.2 residenziale turistico.
3. Sono comprese nella funzione "residenziale abitativa" le abitazioni e le relative pertinenze di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee) ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo qualora la superficie prevalente dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
4. Sono comprese nel "residenziale abitativo" anche quelle strutture, tipo convitti, collegi, monasteri, conventi e simili destinate ad accogliere anche in via temporanea particolari categorie di utenti come gli studenti ed i lavoratori fuori sede.
5. Sono comprese nella funzione "residenziale turistica" le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000 e cioè: esercizi di affittacamere (come oggi definiti all'art. 55 della legge), case e appartamenti per vacanze (come oggi definite all'art. 56 della legge), residenze d'epoca (come oggi definite all'art. 58 della legge).

Art. 40 - Destinazione d'uso produttiva

1. Fanno parte della categoria di destinazione d'uso "produttiva", le attività manifatturiere, industriali ed artigianali finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione e le aree destinate al deposito e stoccaggio all'aperto ed al coperto legate all'attività produttiva, i centri di servizio alle imprese, le attività di rottamazione, riciclaggio ed altre attività funzionalmente connesse con le attività produttive. Ai fini delle presente disciplina le attività produttive si distinguono in:
 - b.1 industriale ed artigianale produttiva,
 - b.2 artigianale di servizio,
 - b.3 strutture per la logistica.
2. Fanno parte delle attività industriali ed artigianali produttive le industrie e laboratori artigiani, le officine e carrozzerie, i laboratori di riparazione e simili.
3. Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse

con quella produttiva e ad essa finalizzate.

4. Le attività artigianali di servizio sono quelle attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, toelette per animali e simili).
5. Sono strutture per la logistica quelle strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia: esse includono, oltre ad aree coperte e scoperte di deposito e di parcheggio di mezzi di trasporto, anche attrezzature e servizi di supporto alle stesse attività quali uffici, locali per il personale, officine per automezzi e simili.

Art. 41 - Destinazione d'uso commerciale

1. Appartengono alla categoria di destinazione d'uso "commerciale" le attività comunque finalizzate alla vendita al dettaglio in sede fissa come definite dalla LR 28/2005 e s.m.i., i pubblici esercizi come bar, ristoranti, botteghe artigiane, quali panetterie, pasticcerie, pizzerie, rosticcerie da asporto. Ai fini delle presenti norme tali attività si distinguono in:
 - c.1 commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato,
 - c.2 commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita,
 - c.3 commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita,
 - c.4 commerciali atipiche,
 - c.5 somministrazione di alimenti e bevande,
 - c.6 vendita della stampa.
2. Si definiscono attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio sono definite e disciplinate dal Capo III del Titolo II della LR 28/2005; le strutture in cui esse sono esercitate si articolano in:
 - a. esercizi di vicinato, quando hanno una superficie di vendita fino a 300 mq,
 - b. medie strutture di vendita, quando hanno una superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq,
 - c. grandi strutture di vendita quando hanno una struttura di vendita superiore a 1500 mq.
3. Sono attività commerciali atipiche quelle particolari attività commerciali al dettaglio che commercializzano prodotti di grosse dimensioni o prodotti per i quali la vendita al dettaglio viene in genere effettuata congiuntamente alla vendita all'ingrosso. Rientrano fra le attività commerciali atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art.21 bis della LR 28/2005 e gli esercizi che svolgono in modo congiunto la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti elencati al comma 6 dell'art.21 della stessa legge.
4. Sono attività di somministrazione di alimenti e bevande quelle particolari attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili).
5. Sono attività di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della LR 28/2005, che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.
6. Nei centri commerciali, come definiti all'art.15, comma 1, lettera g) della LR 28/2005, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della destinazione d'uso commerciale nonché la funzione direzionale di interesse pubblico e la funzione artigianale di servizio. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso.
7. In conformità all'art. 57 delle NTA del PS, per superficie a destinazione commerciale si

intende la superficie di vendita (come specificato nell'allegato 16 alle presenti norme).

Art. 42 - Destinazione d'uso direzionale

1. Appartengono alla categoria di destinazione d'uso "direzionale" le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, ecc.). Ai fini della presente disciplina le attività direzionali si distinguono in :
 - f.1 direzionale privato,
 - f.2 direzionale di interesse pubblico.
2. Nel direzionale privato rientrano gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari e le strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere.
3. Nel direzionale di interesse pubblico sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico.
4. Le unità adibite alle attività di cui ai commi precedenti, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare.

Art. 43 - Destinazione d'uso turistico ricettiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "turistico-ricettiva" le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 42/2000, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive si distinguono in:
 - e.1 le strutture ricettive alberghiere,
 - e.2 i campeggi ed i villaggi turistici,
 - e.3 le strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva,
 - e.4 i residence.
2. Fra le strutture ricettive alberghiere rientrano gli alberghi (come oggi definiti all'art.26 della legge 42/2000), le residenze turistico - alberghiere (come oggi definite all'art. 27 della legge), le dipendenze (come oggi definite all'art. 28 della legge).
3. Fra i campeggi ed i villaggi turistici rientrano i campeggi (come oggi definiti all'art. 29 della legge), i villaggi turistici (come oggi definiti all'art. 30 della legge), le aree di sosta (come oggi definite all'art. 31 della legge), i parchi di vacanza (come oggi definiti all'art. 32 della legge).
4. Sono strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva le case per ferie e rifugi escursionistici (come oggi definiti all'art. 47 della legge), gli ostelli per la gioventù (come oggi definiti all'art. 48 della legge), i rifugi alpini (come oggi definiti all'art. 49 della legge), i bivacchi fissi (come oggi definiti all'art. 50 della legge).
5. Sono residence le strutture ricettive come oggi definite all'art.62 della legge.
6. Non rientrano nella destinazione d'uso "turistico-ricettiva", ma costituiscono una specifica funzione della destinazione residenziale, le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della LR 42/2000, e cioè gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le residenze d'epoca.
7. In considerazione del fatto che il dimensionamento operato dal RU in merito alla destinazione d'uso turistico ricettiva è espresso in posti letto, ai fini della verifica del corretto dimensionamento da operare in sede di presentazione del progetto, si assume la seguente equivalenza: 1 posto letto = 12 mq SUL. (come specificato nell'allegato 16 alle presenti norme).

Art. 44 - Destinazione d'uso servizi

1. Appartengono alla categoria di destinazione d'uso "servizi" le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico.
2. La destinazione d'uso "servizi" è divisa in due principali famiglie di funzioni: "*servizi pubblici*", intendendosi con ciò i servizi tipicamente pubblici o comunque di pubblico interesse, ancorché gestiti da soggetti non pubblici; "*servizi privati*" intendendosi con ciò i servizi generalmente gestiti da soggetti privati anche se rivestono o possono rivestire un interesse pubblico. All'interno di ciascuna famiglia i servizi si articolano in ulteriori funzioni come elencate di seguito:

Servizi pubblici

- f.1 Servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: asili nido, scuole materne, elementari e medie
- f.2 Servizi per l'istruzione superiore ed universitaria
- f.3 Servizi cimiteriali;
- f.4 Servizi per il culto: chiese, conventi, monasteri, oratori ed altri edifici per il culto.
- f.5 Servizi per la cultura : musei, teatri, auditorium, cinema, biblioteche, sale convegni e mostre
- f.6 Servizi sociali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, residenze per anziani, residenze per l'emergenza abitativa quali alloggi volano;
- f.7 Servizi socio-ricreativi: centri sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti.
- f.8 Servizi sanitari: presidi ospedalieri con attività e funzioni di supporto, cliniche, centri medici poli-specialistici, poliambulatori, servizi termali;
- f.9 Servizi della pubblica amministrazione: uffici e servizi comunali e di altri enti pubblici, servizi della protezione civile, tribunali, uffici postali;
- f.10 Servizi per la difesa: caserme ed attrezzature della Finanza, dei Carabinieri, della Polizia di Stato, per la pubblica sicurezza e militari in genere;
- f.11 Servizi per il verde e per lo sport: parchi, giardini, aree attrezzate di quartiere, percorsi e sistemazioni a verde di interesse pubblico, palazzi dello sport ed impianti sportivi pubblici coperti e scoperti;
- f.12 Servizi per il commercio: mercati coperti e scoperti;
- f.13 Servizi per la mobilità : parcheggi pubblici o di uso pubblico coperti e scoperti,, stazioni e centri servizi per la mobilità, attrezzature per la mobilità alternativa,
- f.14 Servizi ed Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;

Servizi privati

- f.15 Servizi medico assistenziali: ambulatori medici e veterinari, farmacie, strutture per la riabilitazione ;
- f.16 Servizi per il benessere fisico: palestre e piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness,
- f.17 Servizi per il turismo e per lo svago: parchi tematici, parchi avventura, parchi divertimenti di estese dimensioni.
- f.18 Servizi per l'intrattenimento e lo spettacolo: sale da ballo, discoteche, night club, sale da gioco e locali simili;
- f.19 Servizi per la produzione : spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca, mense ;
- f. 20 Servizi per la viabilità : parcheggi privati, aree di sosta per camper e per automobilisti, stazioni di servizio distribuzione e deposito carburanti
- f.21 Servizi ambientali e di trasformazione rifiuti: servizi, anche di tipo produttivo, per la trasformazione ed il trattamento di rifiuti e di materiali inerti, attività di rottamazione.

3. La divisione fra servizi pubblici e privati non esclude la possibilità che servizi definiti pubblici

siano esercitati con le modalità tipiche dei servizi privati e viceversa. E' altresì possibile che determinati servizi, per la loro natura e per le modalità di esercizio, siano riconducibili a più di una funzione fra quelle sopraelencate. Ove si rendesse necessario, saranno di volta in volta precisate le caratteristiche e la natura di tali servizi e la loro appartenenza alle funzioni sopraelencate.

4. In tutto il territorio comunale, le attività di intrattenimento e di spettacolo di cui al punto f.18 che per la forte affluenza, l'inquinamento acustico e gli orari di apertura non risultano compatibili con la funzione abitativa, sono ammesse nelle zone all'uopo dedicate opportunamente individuate nelle tavole di RU e nelle zone a prevalente funzione produttiva.
5. I servizi per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo f.1 comprendono i nidi di infanzia, i servizi integrativi ed i nidi aziendali di cui all'art.4 della LR 32/2002 e s.m.i.

Art. 45 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:
 - g.1 attività commerciali all'ingrosso e depositi e magazzini,
 - g.2 depositi all'aperto.
2. Sono attività commerciali all'ingrosso quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tali attività sono svolte sia in strutture coperte che scoperte, in aree in cui sono comunque consentite stabili trasformazioni del suolo.
3. Sono attività di magazzino o deposito quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; rientrano fra le attività di magazzino e deposito le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli incluse le attività di noleggio degli stessi.
4. Sono depositi all'aperto le attività all'aperto di mero stoccaggio di materiali e beni finiti senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

Art. 46 - Destinazione d'uso agricola

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "agricola" le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge. Ai fini della presente disciplina l'attività agricola si distingue in:
 - h.1 agricola produttiva
 - h.2 attività connesse alla produzione agricola
2. Le attività produttive agricole sono tutte le attività finalizzate alla conduzione dei fondi, alla coltivazione ed alla trasformazione produttiva del suolo agricolo, all'allevamento secondo le indicazioni e le definizioni contenute nella normativa di settore.
3. Nelle attività connesse alla produzione agricola sono comprese tutte quelle attività che, seppur non direttamente riconducibili alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sono strettamente legate alla produzione agricola e alla conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura.

Art. 47 - Compatibilità tra funzioni.

1. Nell'ambito delle categorie funzionali elencate all'articolo 38, comma 1, per il patrimonio edilizio esistente si definisce "compatibile" la funzione appartenente a diversa categoria funzionale rispetto alla funzione prevalente dell'immobile, a questa complementare o

- sostitutiva e comunque ammissibile sul medesimo o su parte di esso.
2. La compatibilità fra le funzioni, individuata ai successivi commi, si applica al patrimonio edilizio esistente, come definito nel vigente Regolamento Edilizio, fatte salve le disposizioni ai Titoli V, VI e VII delle presenti norme.
 3. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una sua parte del patrimonio edilizio esistente verso funzioni compatibili assume comunque rilevanza urbanistica e deve essere legittimato nelle forme di legge.
 4. A condizione di risultare non inquinanti, non nocive, non rumorose e conformi alla disciplina di settore, ivi incluso il P.C.C.A., sul patrimonio edilizio esistente sono compatibili con la destinazione d'uso residenziale, le funzioni di eseguito elencate:
 - a. gli esercizi commerciali esercitati in sede fissa limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
 - b. le attività artigianali di servizio alla persona ed alla residenza, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: sartorie e similari, rilegatorie, oreficerie e similari, riparazione di piccoli elettrodomestici e computers, lavanderie, artigianato artistico, gelaterie, estetiste, ecc.;
 - c. le attività direzionali, terziarie o simili quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali, servizi di assistenza sociale e sanitaria, agenzie e sportelli bancari, finanziari, assicurativi, immobiliari e simili, agenzie di viaggio e tour operator, istituti di bellezza e wellness, ambulatori medici, servizi per la cultura e ricreativi, residenze protette per pensionati ed anziani;
 - d. le attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive ed i servizi connessi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, palestre, piccoli campi polivalenti, campi di pallavolo e/o pallacanestro, piste di pattinaggio, campi per il gioco delle bocce, piccoli campi di calcio, campi da tennis, piscine, ecc.;
 - e. attrezzature turistico ricettive alberghiere ed extralberghiere;
 - f. studi, ateliers e gallerie d'arte;
 - g. servizi per l'istruzione, per la cultura, sociali, culturali e ricreativi;
 - h. servizi per il culto;
 - i. servizi alle persone ed alla residenza.
 5. A condizione di risultare non inquinanti, non nocive, non rumorose e conformi alla disciplina di settore, ivi incluso il P.C.C.A., sul patrimonio edilizio esistente sono compatibili con le attività produttive e direzionali, le funzioni di seguito elencate:
 - a. uffici per attività assicurative, finanziarie e bancarie,
 - b. centri di ricerca e laboratori di analisi,
 - c. servizi ricreativi, di intrattenimento e spettacolo,
 - d. studi professionali,
 - e. centri congressi,
 - f. strutture espositive,
 - g. servizi alle persone e alle cose,
 - h. servizi tecnici ed amministrativi,
 - i. pubblici esercizi,
 - j. servizi per il culto,
 - k. palestre ed impianti sportivi.
 6. A condizione di risultare non inquinanti, non nocive, non rumorose e nel rispetto della disciplina di settore, ivi incluso il P.C.C.A., sul patrimonio edilizio esistente sono compatibili con la destinazione d'uso commerciale come individuata all'art. 41 (commerciale al dettaglio), le funzioni di seguito elencate:
 - a. Le funzioni della categoria industriale e artigianale produttiva, all'art. 40, comma 1 lett. b.2;
 - b. le funzioni della categoria direzionale all'art. 42;
 - c. le funzioni della categoria turistico/ricettiva all'art. 43, fatta eccezione per le attività di cui alla lettera e.2 (campeggi e villaggi turistici);
 - d. le funzioni della categoria dei servizi pubblici elencate all'art. 44 comma 2, lettere f.4, f.5, f.6, f.7, f.8, f.9, f.10, f. 12 e f.13;
 - e. Le funzioni della categoria dei servizi privati elencate all'art. 40, comma 2, lettere f.15, f.16, f. 18.
 7. All'interno dell'ambito dell'accoglienza alberghiera, come individuato sulla Tav P05 del

- vigente Piano Strutturale, ai sensi dell'articolo 15, comma 3 della disciplina è favorito il mutamento di destinazione d'uso degli immobili verso la destinazione turistico-ricettiva, fatta eccezione per le attività individuate all'articolo 43, comma 1, lettera e.2.
8. Per le finalità di cui al precedente comma, sono fatte salve le disposizioni all'articolo 66 delle presenti norme.
 9. Ferme restando le disposizioni all'art. 67, a condizione di risultare non inquinanti, non nocive, non rumorose e nel rispetto della disciplina di settore, ivi incluso il P.C.C.A., sono compatibili con la destinazione turistico-ricettiva:
 - a. le funzioni della categoria residenziale all'art. 39;
 - b. Le funzioni della categoria industriale e artigianale produttiva all'art. 40, comma 1 lett. b.2;
 - c. le funzioni della categoria commerciale all'art. 41, con esclusione delle attività di cui al comma 1, lettera c.3;
 - d. le funzioni della categoria direzionale all'art. 42;
 - e. le funzioni della categoria dei servizi pubblici elencate all'art. 40 comma 2, lettere f.4, f.5, f.6, f.7, f.8, f.9, f.10, f. 12 e f.13;
 - f. Le funzioni della categoria dei servizi privati elencate all'art. 40, comma 2, con esclusione delle funzioni alla lettera f.21;
 10. A condizione di risultare non inquinanti, non nocive, non rumorose e nel rispetto della disciplina di settore, ivi incluso il P.C.C.A., sul patrimonio edilizio esistente sono compatibili con la destinazione d'uso commerciale come individuata all'art. 45 (commerciale all'ingrosso), le funzioni di seguito elencate:
 - a. Le funzioni della categoria industriale e artigianale produttiva all'art. 40;
 - b. Le funzioni della categoria commerciale all'art. 41, con esclusione delle attività di cui alla lettera c.3 ;
 - c. Le funzioni della categoria direzionale all'art. 42;
 - d. le funzioni della categoria dei servizi pubblici elencate all'art. 40 comma 2, lettere f.4, f.5, f.6, f.7, f.8, f.9, f.10, f. 11, f. 12 e f.13
 - e. Le funzioni della categoria dei servizi privati elencate all'art. 40, comma 2, con esclusione delle funzioni alla lett. f.21
 11. Ferme restando le disposizioni al Titolo VI delle presenti norme, sono compatibili con la destinazione d'uso agricola, come individuata all'art. 46, le funzioni di seguito elencate:
 - a. Le funzioni della categoria residenziale all'art. 39;
 - b. le funzioni della categoria dei servizi pubblici elencate all'art. 40 comma 2, lettere f.5, f.9 f. 11.

Art. 48 - Funzioni incompatibili con l'edificato storico (Aree individuate con la lettera "A" dal Regolamento Urbanistico)

1. Le funzioni e le attività di seguito descritte, fatte salve eventuali attività preesistenti, risultano incompatibili rispetto alla caratterizzazione ed alle funzioni storiche presenti nei centri storici e nelle aree di matrice storica:
 - a. esercizi per la vendita di materiali edili e beni collegati all'edilizia,
 - b. esercizi per la vendita di automezzi e relativi accessori e ricambi,
 - c. esercizi per la vendita di beni per le imprese industriali e commerciali (materie prime e semilavorati, macchinari materiali e componenti per la meccanica, combustibili solidi e liquidi, prodotti chimici ed olii lubrificanti ecc.),
 - d. impianti di distribuzione carburanti e di servizio per l'automobilista,
 - e. depositi e magazzini di merci e beni all'ingrosso,
 - f. tutte le attività considerate industriali e/o artigianali insalubri e rumorose ai sensi della normativa vigente,
 - g. grandi strutture di vendita,
 - h. rottamazione e materiali di recupero,
 - i. macchinari ed attrezzature per l'agricoltura, compresa la vendita di ricambi ed accessori,
 - j. rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.,
 - k. caserme, istituti di pena,
 - l. mattatoi,

- m. depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

CAPO 3 - Mutamenti di destinazione d'uso

Art. 49 - Disposizioni generali

1. Costituiscono mutamento di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie di destinazioni d'uso e delle funzioni così come sopra descritte.
2. Costituiscono eccezioni al comma 1 e pertanto non è necessaria la modifica della destinazione d'uso per l'esercizio della nuova attività o funzione da insediare, i seguenti casi:
 - a. le attività artigianali di servizio b.2 sono compatibili con le attività commerciali,
 - b. le farmacie di cui alla funzione f.15 sono compatibili con le attività commerciali,
 - c. i poliambulatori, ambulatori medici e veterinari di cui alla funzione f.15 sono compatibili con le attività direzionali,
 - d. i servizi per la produzione di cui alla funzione f.19 sono compatibili con le attività produttive,
 - e. le residenze protette, le residenze per anziani, le residenze per l'emergenza abitativa di cui alla funzione f.6 sono compatibili con la residenza,
 - f. i servizi per la pubblica amministrazione f.9 sono compatibili con le attività direzionali di interesse pubblico d.2 e con il residenziale,
 - g. la vendita stampa c.5 è compatibile con il commerciale al dettaglio c.1,c.2 e c.3 , con la somministrazione di alimenti e bevande c.4 e limitatamente ai punti di vendita esclusivi (edicole) con ogni altra destinazione.
3. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito quando sia altresì consentito dal RU l'intervento edilizio stesso.
4. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito quando l'immobile sia in possesso, precedentemente al mutamento stesso, delle caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del RU.
5. Non è consentito ridurre la dotazione e quindi modificare la destinazione d'uso di locali e/o aree (autorimesse, parcheggi coperti e scoperti, superficie permeabile ecc.) che hanno concorso alla verifica della dotazione di standard previsti dalla normativa vigente al momento della realizzazione della costruzione o della legittimazione della destinazione d'uso presente. La loro riduzione potrà essere assentita solo nel caso in cui la nuova destinazione d'uso preveda una dotazione minore di standard.
6. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso di autorimesse realizzate ai sensi della L.122/89 o in forza di normative che ne consentivano la realizzazione in deroga agli indici urbanistici previsti dal piano regolatore all'epoca vigente.

Art. 50 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo

1. Sono soggetti al corrispondente titolo edilizio abilitativo, i mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi edilizi che lo richiedono o comunque connessi ad opere edilizie che ne modifichino le condizioni di abitabilità o agibilità. Sono inoltre soggetti al corrispondente titolo abilitativo i mutamenti di destinazione che richiedono opere edilizie per la realizzazione degli standard urbanistici.
2. Sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo gli interventi che mutano la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti nelle zone classificate E nel RU, secondo la disciplina di cui al Capo III Titolo IV della LR 1/2005 ed in conformità alle disposizioni del titolo VI delle presenti norme.

Art. 51 - Mutamenti di destinazione senza opere soggetti a SCIA

1. Fino all'approvazione della disciplina di cui all'art. 58 della LR n. 1/2005 e s.m.i., i mutamenti di destinazione d'uso come definiti all'art. 50 delle presenti norme, anche se non comportano l'esecuzione di opere, sono sottoposti a SCIA, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 52 - Mutamenti di destinazione d'uso soggetti a contributi e gratuiti

1. In via generale i mutamenti di destinazione d'uso come definiti all'art. 49 comma 1 delle presenti norme, con opere o senza opere, sono assoggettati al pagamento del contributo di cui al Titolo VII della LR1/2005, con le modalità ed i criteri stabiliti dal regolamento Comunale, fatto salvo i casi di seguito descritti.
2. Sono sempre gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso, con opere o senza opere, fra funzioni ricadenti nella stessa categoria di destinazione d'uso, se il mutamento non comporta incremento della dotazione di standard.
3. Sono altresì gratuiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso senza opere:
 - a. verso la destinazione d'uso produttiva,
 - b. verso la destinazione d'uso agricola, se il richiedente è un imprenditore agricolo professionale (IAP),
 - c. verso le funzioni di servizi pubblici,
 - d. verso la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e deposito provenendo da destinazione commerciale.

Art. 53 - Dotazioni di parcheggi richieste per i mutamenti di destinazione d'uso

1. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso la dotazione di parcheggi è disciplinata dell'art. 19 e seguenti delle presenti norme.

Art. 54 - Mutamenti di destinazioni d'uso di fabbricati rurali

1. Gli interventi con opere esterne finalizzati alla variazione dell'originaria destinazione agricola dei fabbricati siti in zona agricola dovranno ricercare soluzioni architettoniche compatibili con il contesto tipologico, paesaggistico ed ambientale di riferimento, ispirandosi sia ai modelli tipologici che all'uso dei materiali e delle finiture propri del territorio aperto, così come definiti dal successivo comma 5 dell'art. 91 delle presenti norme.

Art. 55 - Depositi all'aperto

1. L'occupazione di suolo ed aree per il deposito di merci e/o materiali e/o mezzi d'opera per l'esercizio di attività d'impresa, esclusa la vendita e senza la realizzazione di interventi che possano trasformare permanentemente il suolo, sono consentite oltre che nelle aree a specifica destinazione, anche entro il perimetro della sottozona E5 (Agricole in aree periurbane).
2. Al fine di minimizzare l'impatto determinato dall'utilizzo dell'area per effetto del deposito dei materiali di cui sopra, le aree interessate dovranno essere opportunamente recintate con schermature continue lungo tutto il perimetro in essenze arboree di adeguata altezza. Dette aree dovranno comunque osservare una distanza di ml. 50 dalle abitazioni e ml. 30 dalla viabilità pubblica.
3. Le aree interessate potranno essere sistemate con opere che non determinino una modifica permanente ed irreversibile dell'uso del suolo.

TITOLO IV – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

CAPO 1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente privo di valore

Art. 56 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente privo di valore

1. In via generale e fatto salvo quanto di seguito disciplinato e nel rispetto di norme più restrittive, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.
2. Interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere attuati previa approvazione di piano di recupero che ove non cartografato, potrà essere attuato per iniziativa pubblica, privata e/o pubblico- privata in relazione alla presenza di condizioni di degrado riconducibili a quelle individuate dalla legge 457/78.

CAPO 2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore

Art. 57 - Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. A seguito di una ricognizione che ha interessato il patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale, è stato individuato, cartografato e classificato il patrimonio edilizio esistente ritenuto di valore storico, architettonico ed ambientale.
2. La schedatura opera evidenza e sintetizza i caratteri dell'edificio e gli elementi di valore riscontrati, da conservare e salvaguardare in occasione di interventi edilizi riguardanti l'immobile.
3. Per il centro Storico di Montecatini Alto (sottozona A1) e per le aree limitrofe (sottozona AR), vista la loro particolarità, il patrimonio immobiliare è stato censito e suddiviso in comparti le cui possibilità di intervento, sono disciplinate dalle presenti norme all'art. 74.
4. La schedatura potrà essere implementata con ulteriori dati e/o informazioni che possano essere ritenute utili a favorire la conoscenza e l'apprezzamento degli elementi di valore storico architettonico presenti. L'implementazione, sarà recepita con apposita determinazione del Dirigente o del Responsabile del servizio, senza che ciò determini variante al RU e sempre che ciò non determini modifiche di classificazione e/o di prescrizioni ivi contenute.
5. Nella tavola n. P02a del RU sono stati evidenziati con diversa colorazione e numerati, gli edifici ed i complessi edilizi meritevoli di particolare tutela, da salvaguardare in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. In relazione al valore attribuito, sono state disciplinate le possibilità di intervento.
6. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
 - a. Classe A: comprende gli edifici e/o complessi di edifici vincolati ai sensi della II parte del D.Lgs 42/04 ancorché non schedati e rappresentati mediante colore rosso;
 - b. Classe B: gli edifici e/o complessi di edifici, di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela, rappresentati mediante colore giallo;
Si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree pertinenziali ed i gruppi di edifici, che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento, per la natura specialistica che rappresentano, costituiscono i capisaldi della strutturazione urbana e paesaggistica del territorio e della città.
 - c. Classe C: gli edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale, rappresentati mediante colore verde.

Si definiscono tali gli edifici, i manufatti e le aree di pertinenza di minore valore tipologico e architettonico o di più recente formazione o, se di impianto storico, con parziali alterazioni rispetto al carattere originario.

Art. 58 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico – architettonico, paesaggistico ed ambientale.

1. Il Patrimonio edilizio esistente ritenuto di particolare valore storico – architettonico o di interesse paesaggistico ed ambientale, è stato suddiviso in tre Classi, così come di seguito descritto. A ciascuna classe, corrispondono diverse possibilità di intervento in relazione al valore attribuito all'immobile.
2. I progetti riguardanti gli interventi da eseguire sugli edifici o nel resede di riferimento degli immobili classificati ai sensi del precedente articolo 57, comma 6 devono documentare con appositi elaborati tecnici, i cui contenuti sono disciplinati all'appendice 17 allegata alle presenti norme, gli elementi morfotipologici, strutturali, architettonici, decorativi e storico-documentali qualificanti il valore dei medesimi ed essere corredati da apposita certificazione rilasciata dal tecnico abilitato, nei casi previsti al successivo articolo 62, comma 2.
3. Sugli edifici di pregio, di norma sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle condizioni e delle limitazioni di seguito esposte per le singole classi e /o di quanto contenuto nelle prescrizioni di scheda.
4. Trasformazioni di grado superiore alla ristrutturazione edilizia, saranno assentite con le procedure previste dalle presenti norme per gli interventi edilizi diretti convenzionati di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Art. 59 - Edifici appartenenti alla Classe A: Edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04

1. Per gli edifici, i manufatti e/o le aree pertinenziali appartenenti alla classe A, indipendentemente dalla previsione di RU, sono ammissibili gli interventi e destinazioni d'uso autorizzati ai sensi dell'art. 21 del Codice per i beni culturali (D.Lgs. 42/04).

Art. 60 - Edifici appartenenti alla Classe B: di particolare valore storico e architettonico meritevoli di tutela

1. Per gli edifici e/o complessi immobiliari facenti parte della classe B, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
2. Gli interventi non potranno comportare alterazioni stilistiche delle facciate ritenute di particolare valore storico/architettonico e dell'andamento delle coperture.
3. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.
4. Possono essere inoltre eseguiti i seguenti interventi nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di seguito descritte:
 - a. Finestre a tetto solo se finalizzate al raggiungimento dei requisiti minimi igienico sanitari e di dimensioni contenute ed in posizione complanare all'andamento della falda e sempreché il loro posizionamento non determini una significativa alterazione del valore storico – architettonico dell'immobile.
 - b. Piccole modifiche alle coperture, anche in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 82 comma 13 della LR 1/05, ed alle facciate non prospicienti su spazi pubblici, quando non incidano su elementi di interesse storico-architettonico o comunque quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i medesimi.
 - c. Chiusura di loggiati e porticati, con l'installazione di vetrate poste su elementi strutturali in legno e/o metallici, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e storico – architettoniche dell'edificio; tali elementi di tamponatura dovranno essere realizzati in modo da mantenere inalterata la percezione visiva del loggiato e/o del porticato.

- d. modifiche interne, se non incidenti sugli elementi di pregio o con dimostrazione della loro compatibilità, a condizione che le modifiche non costituiscano pregiudizio per lo schema strutturale esistente.
 - e. Interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, fatto salvo quanto diversamente specificato.
 - f. demolizioni e/o traslazioni volumetriche dei soli corpi accessori ritenuti incongrui con l'impianto originario, nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato.
 - g. ricostruzione filologica di edifici parzialmente crollati e/o demoliti a seguito di eventi calamitosi.
 - h. Il riutilizzo della volumetria sotto falda, per destinare tali spazi a funzioni diverse, senza che ciò determini incrementi di volumetria, e nel rispetto delle altezze minime di legge a fronte delle destinazioni d'uso previste.
 - i. la sostituzione e lo sbassamento delle strutture orizzontali del solo solaio di sottotetto, senza che si modifichino le aperture delle facciate e l'andamento del solaio di copertura del tetto (fatta eccezione per la possibilità di inserire finestre a tetto fino al conseguimento dei minimi requisiti igienico-sanitari, nel rispetto di quanto previsto alla lett. C del presente comma) indipendentemente dal fatto che gli spazi sotto tetto esistenti risultino già abitabili o legittimati in forza di atti amministrativi. Anche in tale evenienza il progetto dovrà assicurare la conservazione degli elementi di interesse documentario ed ambientale tramite idonea analisi storico-critico stilistica che dovrà essere allegato al progetto.
5. Ove l'utilizzazione dei sottotetti sia volta ad incrementare la SUL dell'edificio e/o modificare la funzione propria dei locali, l'ammissibilità dell'intervento è vincolata alla verifica della dotazione di parcheggi secondo quanto previsto dall'art. 19 e seguenti.

Art. 61 - Edifici appartenenti alla Classe C: di valore storico, architettonico e ambientale

1. Per gli edifici e/o complessi immobiliari facenti parte della classe C, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di seguito descritte:
2. Per tale classe di edifici, valgono tutte le prescrizioni previste per gli edifici di Classe B.
3. Sono inoltre ammissibili:
 - a. Modificazioni delle facciate o delle coperture solo nel caso di ripristino di situazioni preesistenti oppure qualora l'intervento interessi porzioni di edificio già alterate ed il cui rilevante carattere tipologico sia già stato perduto o compromesso.
 - b. La realizzazione di terrazze a tasca di dimensioni contenute (sup. max mq. 10) sulle falde non prospicienti il fronte strada.
 - c. Finestre in copertura max di ml. 1,00x1,00 o abbaini tradizionali solo su prospetti non fronteggianti le vie.
 - d. La variazione della quota di imposta dei solai esistenti, ivi compresi quelli del sottotetto, nel rispetto della compatibilità sopra indicata (analisi storico-critica) ed alla condizione che i medesimi non interessino le aperture delle facciate.
 - e. modifiche e/o sostituzioni di parti strutturali dell'edificio, nel rispetto della posizione delle aperture esterne esistenti.

Art. 62 - Procedimento per gli interventi sugli edifici meritevoli di tutela

1. Gli edifici compresi in classe A ai sensi delle presenti norme, sono sottoposti alla normativa e ai procedimenti definiti nella Parte seconda, Tit. I Capo III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e successive modifiche ed integrazioni.
2. Fatta eccezione per gli interventi di ordinaria manutenzione che non alterano lo stato dei luoghi, in sede di procedimento abilitativo ai sensi della vigente legislazione, inerente opere e/o interventi da eseguire sugli edifici classificati ai sensi dell'art. 57, comma 6, lettera b. o c. e/o nel resede di riferimento, che comportano modifica all'esteriore aspetto degli immobili o agli elementi di valore individuati sulle relative schede di cui alla sigla P02b o alla destinazione d'uso o all'assetto strutturale degli edifici, è obbligatoria l'acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la

- realizzazione dei medesimi nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la compatibilità con la tutela e la conservazione degli elementi di valore elencati nelle relative schede di cui al citato elaborato P02 del RU.
3. L'acquisizione della certificazione di cui al comma 2 è altresì obbligatoria per gli interventi sugli edifici in classe B o C che, ove ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non siano inerenti l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i.
 4. I progetti degli interventi devono rispettare le caratteristiche indicate all'articolo 81 della LR 1/2005 e s.m.i. e, ove presenti, le prescrizioni contenute nella scheda edificio.

CAPO 3 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente compromessi

Art. 63 - Modifica della Classificazione

1. Ad esclusione degli edifici appartenenti alla Classe A è fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione delle caratteristiche storico architettoniche dell'edificio e la conseguente perdita del valore testimoniale che lo stesso rappresenta.
2. Tale circostanza, dovrà essere dimostrata mediante:
 - a. relazione tecnica illustrativa;
 - b. documentazioni fotografiche dell'immobile estese al contesto di riferimento;
 - c. analisi storica dell'evoluzione \ trasformazione del fabbricato, supportata da schemi grafici.
3. La modifica della classe di appartenenza dell'edificio e/o le prescrizioni contenute nella scheda sarà conseguita con delibera CC, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, previa presentazione di istanza, corredata della documentazione di cui sopra e previo parere positivo della Commissione comunale per il paesaggio.

Art. 64 - Edifici da demolire o rilocalizzare. Volumi e costruzioni precarie esistenti

1. Al fine di migliorare la qualità abitativa, di minimizzare eventuali costi sociali e di ridurre le situazioni di pericolosità degli abitanti già insediati in aree sensibili e fragili dal punto di vista logistico ed ambientale, gli immobili con destinazione d'uso residenziale al momento dell'adozione del RU e non classificati come di pregio, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto (stradale, ferroviaria, cimiteriale, di elettrodotto, fluviale e metanodotto) o in zona ricadente in Classe 4 di pericolosità idraulica molto elevata, ai sensi del DPGR 53R/2011, potranno essere demoliti e ricostruiti nella stessa quantità o in quantità inferiore entro il resede di pertinenza dell'immobile nella porzione priva di vincoli e/o limitazioni oppure trasferiti in area edificabile (zona B o lotti di completamento) nella stessa UTOE di appartenenza sempre che l'indice di utilizzazione fondiaria (di seguito denominata UF) complessiva sul lotto di destinazione non ecceda 0,75 mq. di SUL per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).
2. In tale evenienza, la demolizione dell'edificio dovrà avvenire inderogabilmente entro il termine di validità dell'unico titolo edilizio (permesso di costruire convenzionato) finalizzato sia alla ricostruzione che alla demolizione.
3. Gli interventi di cui al comma 1 e 2 sono soggetti a monitoraggio con Sul massima totale oggetto di trasferimento sull'intero territorio comunale di mq 4000; tali interventi non determinano alcun riflesso sul dimensionamento delle singole UTOE, in quanto la Sul coinvolta è meramente trasferita all'interno della stessa UTOE in luogo più sicuro.
4. I commi 1, 2 e 3 del presente articolo trovano attuazione, in via sperimentale, nei primi tre anni di validità del primo RU; in seguito, nel caso la relativa valutazione sia positiva e gli obiettivi siano raggiunti, potranno essere confermati con deliberazione di CC oppure la norma potrà essere migliorata a fronte dell'esperienza triennale maturata, con una apposita variante normativa al RU o inserita nei RU successivi.
5. Al fine di ovviare a situazioni di degrado e di disordine insediativo e/o compositivo, nell'ottica di una progressiva riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in occasione

di interventi di totale ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici, gli stessi sono subordinati alla riqualificazione edilizia delle superfetazioni esistenti al fine di procedere al riordino compositivo integrale dei fabbricati e delle aree di pertinenza.

6. In tale evenienza la superficie complessiva delle superfetazioni esistenti, potrà essere implementata del 10% di quella esistente ed a condizione che l'intervento preveda la riqualificazione di tutte le superfetazioni presenti sull'immobile o nell'area di pertinenza dello stesso.
7. La definizione di superfetazione è riportata nell'appendice 16 alle presenti norme.

Art. 65 - Ricostruzione di edifici crollati

1. Previa dimostrazione della reale consistenza di edifici crollati e/o demoliti e della legittimità urbanistica degli stessi, sarà consentita la loro riedificazione nell'area di sedime, sempreché ciò non contrasti con previsioni di interesse pubblico o norme sovraordinate.
2. Ove ciò non sia possibile in relazione ai vincoli esistenti sull'area, la ricostruzione potrà avvenire sulla base delle possibilità offerta dall'articolo precedente.
3. Ove non sia possibile documentare la reale consistenza dell'immobile preesistente, solo nel caso in cui esso risulti rappresentato nelle mappe d'impianto del catasto Terreni, potrà essere riedificato un sol piano fuori terra di altezza non superiore a ml. 3,00.
4. Ove l'immobile oggetto di ricostruzione ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico dovrà essere conservata la sagoma dell'edificio preesistente.

CAPO 4 - Edifici con destinazione turistico-ricettiva

Art. 66 - Valorizzazione del patrimonio edilizio a destinazione turistico ricettiva

1. Il RU, si prefigge la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio a destinazione turistico ricettiva. A tal proposito vengono incentivati tutti gli interventi finalizzati all'incremento della ricettività, delle attività e dei servizi ad essa complementari.
2. Per gli edifici alberghieri, in qualunque zona di RU siano collocati, fatte salve eventuali limitazioni previste per gli immobili di particolare valore storico architettonico ed ambientale, sono di norma consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare degli ampliamenti previsti all'art. 32 delle presenti norme senza modifica della destinazione d'uso.
3. E' sempre ammessa la possibilità di eseguire interventi di ampliamenti delle strutture turistico ricettive esistenti nel rispetto degli indici di zona.
4. Oltre agli ampliamenti previsti ai precedenti comma 2 e 3 sulle strutture turistico ricettive esistenti è ammesso incrementare ulteriormente il potenziale fino al limite del raggiungimento dell'incremento del 35% della Sul originaria a condizione che i posti letto aggiuntivi siano disponibili nell'UTOE.
5. Gli interventi che prevedono la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sono subordinati al parere favorevole del Nucleo Tecnico di Valutazione di cui all'art. 15 del PS, che si dovrà esprimere in relazione all'adeguatezze dei servizi offerti tenuto conto della capacità ricettiva della struttura oggetto di intervento.
6. In occasione di tali interventi ove sia previsto l'incremento della capacità ricettiva in termini di dotazione di camere e di posti letto, il progetto dovrà prevedere un corrispondente ampliamento della dotazione di servizi e di spazi a comune, che non potranno risultare inferiori al 20% della Sul complessiva prevista in incremento.
7. A fronte di interventi che prevedono un incremento della Sul, dovrà essere prevista una adeguata dotazione di posti auto, cos'ì come previsto dall'art. 19 e seguenti delle presenti norme.
8. Gli interventi che prevedono l'incremento della Sul, dovranno rispettare una delle due possibilità alternative di seguito elencate:

- a. ove in sopraelevazione non dovranno superare l'H.max. prevista dalla disciplina di zona o in mancanza l'H.max. di ml. 15,00 o comunque non superare l'altezza dell'immobile esistente qualora più alto dell'H.max. di zona,
 - b. ove in aumento della superficie coperta, dovranno rispettare il R.C. relativo alla sottozona di appartenenza o in mancanza la Superficie Coperta non potrà essere incrementata più del 20% di quella esistente, fermo restando il rispetto dei limiti alla permeabilità del lotto di riferimento.
9. Nell'ambito di edifici a destinazione turistico/ricettiva, è ammissibile la realizzazione di attività complementari e servizi volti ad incrementare l'offerta turistica. La possibilità di estendere tali attività e servizi all'utenza esterna è rimandata alle specifiche discipline del settore.
10. Per gli interventi su edifici preesistenti finalizzati alla formazione di RTA, in qualunque zona del RU, siano essi accompagnati o meno da opere, è obbligatorio sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo, da stipularsi a cura del richiedente, debitamente registrato, dal quale risulti l'impegno a non frazionare l'immobile, mantenendo proprietà e gestione unitaria e prevedendo altresì, in caso di inottemperanza, una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile.

Art. 67 - Modifica della destinazione d'uso del patrimonio edilizio a destinazione turistico - ricettiva

1. La modifica della destinazione turistico/ricettiva (c.d. svincolo) alle categorie di cui al comma 1 dell'articolo 59 della LR 1/2005 e s.m.i (a-residenziale; c-commerciale; e-direzionale; f-servizio), sarà regolata dalle seguenti modalità:
 - a. Per gli edifici turistico/ricettivi esterni all'Ambito dell'accoglienza alberghiera come definito all'art. 15 del PS, la riconversione dell'uso delle strutture ricettive è sempre ammessa, nel rispetto della disciplina applicabile nella zona e/o all'immobile interessato alla modifica.
 - b. Per edifici turistico/ricettivi localizzati in Area turistico termale (zona gialla nella Tav. 4 del PS) il cambio di destinazione turistico/ricettiva è consentito solo per le aziende:
 - i. o che siano in grado di dimostrare, con documenti dai quali si desuma in modo inequivocabile, l'effettiva data di cessazione dell'attività dell'ultima azienda ivi insediata da almeno cinque anni;
 - ii. o che siano in grado di dimostrare, tramite atti e provvedimenti amministrativi, che alla data del 19.12.2011 (Deliberazione CC di adozione della variante 1 al PS) l'azienda turistico/ricettiva era dotata di un numero di camere non superiore a dieci.
 - c. Per gli edifici alberghieri localizzati in Area a prevalente vocazione turistico ricettiva (zona verde nella Tav. 4 del PS) il cambio di destinazione turistico/ricettiva è consentito solo per le aziende per le quali si possa documentalmente dimostrare (con esclusione di ogni altra ipotesi) che l'ultima azienda ivi insediata ha cessato l'attività da almeno 5 anni.
2. Il ritorno alla destinazione residenziale preesistente, come comprovata da atti e provvedimenti amministrativi, anche in deroga alla previsione di zona, è consentito su tutto il territorio comunale, per gli edifici turistico/ricettivi con numero di camere non superiore a dieci.
3. Fatta salva la disciplina urbanistica della zona omogenea di appartenenza degli edifici ricettivi da svincolare, nonché la specifica disciplina di settore, la riconversione parziale dell'uso dei medesimi (c.d. svincolo parziale) è ammessa per le aziende in grado di dimostrare, tramite atti e provvedimenti amministrativi, che alla data del 19.12.2011, la struttura ricettiva inattiva era dotata di un numero di camere superiore a 10, fermi restando i requisiti temporali per l'accesso allo svincolo disposti al comma precedente.
4. La riconversione parziale di cui al comma precedente è ammessa altresì a condizione di ripristinare contestualmente la funzione ricettiva sulla porzione residua dell'edificio, nelle forme previste dalle leggi e dai regolamenti di settore, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
5. Nei casi di cui al comma 3, la certificazione di agibilità/abitabilità della porzione di immobile riconvertita ad usi non turistico/ricettivi, potrà essere attestata solo a seguito della

comunicazione dell'inizio di esercizio dell'attività turistico/ricettiva, da effettuarsi nelle forme di legge.

6. La modifica della destinazione d'uso di strutture turistico ricettive è soggetta ad intervento edilizio convenzionato ai sensi dell'art. 14 (progetto unitario), che preveda la realizzazione di opere pubbliche, previo atto di assenso, rilasciato dal Nucleo Tecnico di Valutazione (N.T.V.) per l'accesso al procedimento del progetto unitario.
- 6bis. Per le finalità di cui al comma precedente, il Nucleo Tecnico di Valutazione, all'uopo costituito, si esprime in ordine a:
 - a. Esame dell'adeguatezza della documentazione allegata all'istanza, ivi incluso lo schema di convenzione e la relazione descrittiva dell'intervento, comprensiva delle finalità imprenditoriali che s'intendono perseguire;
 - b. sussistenza dei presupposti per lo svincolo, disposti ai commi precedenti;
 - c. valutazione della disponibilità di s.u.l. da recupero, per la modifica della destinazione d'uso turistico/ricettiva nell'UTOE di riferimento.
- 6ter. Ai sensi del comma 1 dell'articolo 14, il progetto delle opere pubbliche è approvato dalla Giunta Comunale.
- 6quater. L'istanza di permesso a costruire convenzionato dovrà essere presentata entro e non oltre i successivi 180 giorni dalla data di rilascio dell'atto di assenso (pena l'inefficacia di quest'ultimo).
7. Ai fini della disponibilità di s.u.l. da recupero, per la modifica della destinazione d'uso turistico/ricettiva, di cui alla lettera c. del comma 6bis:
 - a. il presente R.U. recepisce il dimensionamento quinquennale della superficie utile lorda (s.u.l.) massima da ammettere a modifica della destinazione d'uso ricettiva, stabilito con Delibera di C.C. n. 40 del 29 Maggio 2013 (mq. 69.000), tenuto conto delle quantità assegnate con i bandi pubblici esperiti alla data di approvazione del presente atto di governo del territorio;
 - b. allo scadere del quinquennio previsto nella deliberazione citata alla lettera a), la quantità massima da ammettere a modifica della destinazione d'uso ricettiva sarà ridefinita con apposito atto consiliare, nei termini di validità ed efficacia del presente R.U.
 - c. l'AC, con apposita deliberazione di Giunta, stabilirà annualmente la quantità di Sul massima da destinare alla riconversione di edifici turistici ricettivi, distinta per nuova destinazione e per UTOE. Tale quantità dovrà essere compresa nel dimensionamento della Sul da recupero come definito nell'appendice 6 alle presenti norme e terrà conto della superficie non assegnata dal bando precedente.
8. Ai fini del dimensionamento previsto dal vigente PS:
 - a. La superficie utile lorda delle unità immobiliari residenziali ottenute dagli svincoli di strutture turistico/ricettive sarà considerata Sul da recupero e quindi detratta da quella disponibile sulla corrispondente voce nella tabella dell'UTOE di riferimento (monitoraggio).
 - b. Sarà fatta eccezione, fermo il rispetto delle condizioni disposte al comma 1 lett. a), b) e c), per gli edifici a destinazione turistico/ricettiva che ripristinino funzioni residenziali preesistenti, ai sensi del precedente comma 2.
9. La modifica della destinazione d'uso di edifici turistico/ricettivi potrà avvenire nel rispetto del dimensionamento previsto per ogni singola UTOE dal presente RU.
10. Per interventi di mutamento di destinazione d'uso sarà in ogni caso interamente dovuta la dotazione di aree a parcheggio per la "sosta stanziale"; eventuali ulteriori aree per la sosta dovranno essere reperite, ove previste dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni e/o funzioni da assentire - ivi compreso quello per la sosta di relazione degli insediamenti commerciali previsto dalla disciplina locale - l'AC, nella convenzione propedeutica al rilascio del titolo edilizio, potrà in ogni caso richiedere la dotazione di altro standard urbanistico specifico, ai sensi delle leggi vigenti e/o la riqualificazione di aree destinate all'uso pubblico, fatte salve eventuali procedure di monetizzazione degli stessi standard e/o degli interventi di riqualificazione.
11. Sugli immobili svincolati saranno ammissibili gli interventi previsti dalla disciplina di zona e/o dell'immobile qualora lo stesso risulti inserito tra quelli meritevoli di tutela.
12. Ove siano assentibili interventi di sostituzione edilizia sarà possibile riedificare la superficie

utile lorda legittima esistente, con esclusione delle addizioni funzionali, come definite all'articolo 79 comma 2 punto d/3 della LR 1/2005 e s.m.i., e fatte salve norme di RU più restrittive relative ad immobili schedati ai sensi dell'articolo 57 e seguenti delle presenti norme; ove il cambio di destinazione d'uso sia ottenuto attraverso interventi di sostituzione edilizia, dovranno essere reperite, al piano interrato dell'edificio o nel lotto di pertinenza, le aree da destinare a parcheggio.

- 13 Ove l'immobile sia riconvertito ad uso residenziale, non saranno ammesse di norma unità abitative di taglio minimo con Sul non inferiore a mq. 85 e fatte salve le disposizioni dell'art. 29 delle presenti norme.
- 14 Dovrà altresì essere garantita la creazione di due posti macchina privati (definiti ai sensi del punto f. comma 3, articolo 10 del Regolamento DPGR 2R/2007) per alloggio, da reperire secondo le modalità individuate all'art. 19 e seguenti delle presenti norme. I proventi derivanti dalla eventuale monetizzazione degli spazi a parcheggio corrisposti al Comune saranno destinati all'aumento della dotazione dei posti auto a favore dei residenti o alla riqualificazione dei parcheggi esistenti.
- 15 Nei casi di cui al comma 2, ove adeguatamente dimostrabile con atti amministrativi, è ammesso il ripristino del numero e delle dimensioni delle unità residenziali preesistenti all'insediamento della funzione ricettiva.
- 16 Ove l'immobile sia riconvertito a destinazione commerciale dovrà essere garantita la creazione di almeno due posti macchina (definiti ai sensi del punto g. comma 3, articolo 10 del Regolamento DPGR 2R/2007) di cui uno delle dimensioni idonee per i disabili, per attività con superficie di vendita inferiore a 100 mq e di ulteriori due posti macchina al superamento della superficie suindicata nonché per ogni successivo incremento di mq. 50. E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 18 delle presenti norme. I proventi derivanti dalla eventuale monetizzazione degli spazi a parcheggio corrisposti al Comune saranno destinati all'aumento della dotazione dei posti auto ad uso commerciale o alla riqualificazione dei parcheggi esistenti.
- 17 Ove l'immobile sia riconvertito a destinazione direzionale e/o a servizi dovrà essere garantita la creazione di almeno due posti macchina (definiti ai sensi del punto g. comma 3, articolo 10 del Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della LR 1/2005 e s.m.i.), di cui uno delle dimensioni idonee per i disabili, per attività con superficie inferiore a 200 mq e di ulteriori due posti macchina al superamento della superficie suindicata nonché per ogni successivo incremento di 100 mq. E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 18 delle presenti norme. I proventi derivanti dalla eventuale monetizzazione degli spazi a parcheggio corrisposti al Comune saranno destinati all'aumento della dotazione dei posti auto ad uso direzionale o alla riqualificazione dei parcheggi esistenti.

TITOLO V – ZONIZZAZIONI DEL TERRITORIO URBANO

CAPO 1 – Zonizzazioni e disciplina delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche

Art. 68 - Disciplina degli interventi in relazione alla zonizzazione di appartenenza

1. L'intero territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee così come previsto dal DM 1444/68. L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone omogenee del territorio comunale è regolata dall'applicazione delle norme di seguito esposte:
 - a. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si dovrà far riferimento a quanto previsto dal titolo IV delle presenti NTA "Classificazione e disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente", nel rispetto del valore storico architettonico dell'immobile oggetto di intervento. A tal proposito, nella tavola n. P02a sono stati evidenziati gli immobili di valore storico architettonico presenti sul territorio comunale;
 - b. nell'ambito del tessuto urbano, nella cartografia di progetto, sono rappresentate, con apposita simbologia, le zone omogenee a cui corrispondono diverse possibilità di intervento, che tengono anche conto delle destinazioni d'uso presenti ed assentibili. Il RU, nell'ambito della disciplina della zona omogenea di riferimento prevede capacità edificatorie e destinazioni d'uso ammissibili, differenziate da zona a zona. Di norma la capacità edificatoria viene espressa in SUL o posti letto; gli altri parametri di riferimento sono costituiti dall'H.max, dal Rapporto di Copertura (di seguito denominato RC) e dalle distanze dai confini (di seguito denominata Dc), dai fabbricati (di seguito denominata Df) e dalle strade (di seguito denominata Ds), superficie di vendita, UF.
 - c. all'interno del perimetro dei centri abitati così come definiti dall'art. 55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005 e s.m.i., nella cartografia di progetto, sono rappresentati, con apposita simbologia, i lotti di completamento edilizio a cui è stata assegnata la SUL max e l'H max realizzabile ed in alcuni casi, è stata prevista la contestuale realizzazione di opere pubbliche;
 - d. nella cartografia di progetto, sono rappresentate, con apposita simbologia, le aree la cui attuazione è demandata ad accordi perequativi di iniziativa privata;
 - e. nel perimetro del sistema insediativo, nella cartografia di progetto, sono rappresentate, con apposita simbologia, gli immobili e le aree che presentano particolari situazioni di degrado, la cui riqualificazione è affidata all'attuazione di piano di recupero o di PA di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico/privata;
 - f. nel perimetro del sistema insediativo, nella cartografia di progetto, sono rappresentate, con apposita simbologia, gli immobili e le aree interessati da progetti unitari;
 - g. nel perimetro del sistema insediativo, nella cartografia di progetto, sono rappresentate, con apposita simbologia, le aree di trasformazione, che determinano la nuova espansione urbana della città, la cui attuazione è demandata all'approvazione di PA.
2. La dotazione di parcheggi e/o posti auto, è regolata dalle norme di carattere generale di cui agli art. 18 e seguenti, salvo diversa indicazione, ove previsto, contenuta nelle norme che disciplinano gli interventi all'interno della zona omogenea di riferimento.
3. Il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada è regolato dalle norme di carattere generale di cui agli art. 24 e seguenti, salvo diversa indicazione, ove previsto, contenuta nelle norme che disciplinano gli interventi all'interno della zona omogenea di riferimento.
4. Le previsioni di opere pubbliche operate dal RU a cura dei soggetti attuatori privati, in associazione agli interventi ammissibili nelle sottozone di pertinenza, comportano di norma la cessione delle relative aree e la realizzazione delle medesime, salvo ove non diversamente specificato sulle tabelle delle appendici 1, 2, 3, 4, e 5 allegate alle presenti

norme, ove è prevista la sola cessione delle aree.

Art. 69 – Sottozona E5: Aree Agricole periurbane

1. Le aree comprese entro tale delimitazione, perimetrata con apposita simbologia, individuano le parti del territorio aperto comprese entro il perimetro del sistema insediativo, così come definito dal PS, contermini agli insediamenti urbani e contraddistinte dall'interconnessione dei caratteri della struttura agro-ambientale con quelli della struttura urbana.
- 1bis. Nelle sottozone E5 il RU salvaguarda l'assetto paesaggistico ed ambientale del territorio, attraverso la riqualificazione degli assetti vegetazionali, idrografici ed agricoli di tipo tradizionale e della viabilità minore, nonché attraverso il recupero delle aree agricole incolte.
2. All'interno di tali aree operano le seguenti disposizioni:
 - a. non sono consentiti interventi di nuova edificazione;
 - b. sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le limitazioni che operano sul patrimonio edilizio ritenuto di interesse storico – architettonico ed ambientale, sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, fermo restando che:
 - i. per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono ammissibili gli interventi previsti all'articolo 43 della L.R. 1/2005 e s.m.i.;
 - ii. per gli edifici a destinazione d'uso non agricola sono ammissibili gli interventi previsti all'articolo 44 della L.R. 1/2005 e s.m.i.
 - c. i fondi agricoli effettivamente coltivati concorrono alla quantificazione delle superfici aziendali ai fini dell'applicazione della disciplina prevista per le zone agricole.
 - d. nell'ambito dell'attività edilizia agricola, sono ammissibili i seguenti interventi:
 - i. realizzazione di annessi agricoli amatoriali, così come disciplinati dall'art. 90 comma 6 delle presenti norme;
 - ii. realizzazione di serre stagionali, così come disciplinate dall'art. 90 comma 8 delle presenti norme;
 - iii. ampliamento di fabbricati rurali, così come disciplinati dall'art. 90 comma 2 delle presenti norme;
 - e. il mutamento d'uso degli edifici esistenti è ammissibile verso la destinazione residenziale e le funzioni con essa compatibili, come disposto all'art. 47, comma 4, ferma restando la verifica di sostenibilità degli interventi;
 - f. è consentita ed incentivata la realizzazione di orti urbani ed in generale è promossa l'attuazione di funzioni agricole integrabili con gli insediamenti urbani.
3. All'interno di tali aree sono ammissibili:
 - a. sistemazioni temporanee finalizzate alla realizzazione di maneggi, piste per l'addestramento di equini, attività cinofile ecc.. I manufatti necessari allo svolgimento di tali attività dovranno essere di tipo prefabbricato e facilmente amovibili. La realizzazione di tali interventi è subordinata all'approvazione di un progetto unitario da parte della GC che approverà anche lo schema di convenzione con il quale verrà stabilita la durata di tali attività, l'impegno alla rimozione dei manufatti installati e le forme di garanzia ritenute adeguate a coprire le spese di una eventuale rimozione a carico dell'ente;
 - b. realizzazione di aree a parcheggio privato o aree per la sosta a servizio degli insediamenti contermini; le aree per la sosta a servizio degli insediamenti dovranno essere eseguite utilizzando materiali e soluzioni tecnologiche ecocompatibili, facilmente amovibili e che non comportino significative alterazioni morfologiche dei suoli.
 - c. interventi finalizzati alla realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti (di cui all'art. 123 delle presenti norme) e degli autolavaggi (di cui all'art. 122 delle presenti norme);
 - d. sistemazione di aree a verde con attrezzature ludiche e/o sportive. In tale eventualità sarà consentito il posizionamento sull'area di un manufatto per la somministrazione di bevande ed alimenti della Sul massima di mq. 30 e dell'H.max.

- di ml. 3,00;
- e. la realizzazione manufatti accessori nelle aree di pertinenza di edifici esistenti;
 - f. i depositi di materiali all'aperto, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 55 delle presenti norme.
4. Nella sottozona E5 sono esclusi gli impianti produttivi a servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, le attività floro-vivaistiche e gli impianti per la zootecnia industrializzata che prevedono per la relativa attuazione la redazione del piano di miglioramento agricolo aziendale.

CAPO 2 - Zona A

Art. 70 - Zona A: conservazione ambientale

1. Sono le aree che individuano il tessuto storico originario e generatrice del tessuto urbano esistente e le aree che individuano nuclei e/o insediamenti di valore storico - testimoniale ed ambientale.
2. Tale zona si articola in quattro sottozone:
 - a. Sottozona AR: Aree del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale.
 - b. Sottozona AC: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione commerciale - direzionale;
 - c. Sottozona AA: Aree del Centro Storico a prevalente destinazione turistico - ricettiva.
 - d. Sottozona A1: Centro storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico.
3. Tutti gli interventi che determinano modifica all'esteriore aspetto dei luoghi, nella presente zona, fatta salva la disposizione di cui al seguente comma 4, sono soggetti ad acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato, che asseveri la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge in ordine alla compatibilità dei medesimi con il contesto di riferimento e con:
 - a. gli obiettivi e le invarianti disposte dal vigente P.S. nel sistema e/o subsistema territoriale di riferimento;
 - b. gli indirizzi e prescrizioni di cui agli artt. 18, 49 e 50 del vigente P.S.;
 - c. le prescrizioni del R.U. vigente in ordine alle esigenze di tutela dell'assetto urbano storico previste al Titolo V, Capo II delle presenti N.T.A..
4. Ove in relazione alle opere da eseguire sia necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., la stessa è sostitutiva dell'atto di cui al comma precedente.

Art. 71 - Sottozona AR: Area del Centro Storico, di nuclei o agglomerati di origine storica a prevalente destinazione residenziale

1. Nella sottozona AR risulta prevalente la destinazione residenziale; tale destinazione risulta quindi la più conveniente e pertanto deve essere conservata ed eventualmente ampliata; sono tuttavia ammesse le funzioni e le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38, 47 e 48 delle presenti norme.
2. Sono quindi ammesse tutte le modifiche di destinazione d'uso verso il residenziale, fatta eccezione per gli immobili a destinazione turistico-ricettiva per i quali valgono le prescrizioni e le procedure dettate dall'art. 67 delle presenti norme.
3. Sugli immobili del patrimonio edilizio esistente, è ammessa la conservazione delle ulteriori destinazioni diverse dalla residenza, come risultanti da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione.
4. Entro la perimetrazione della sottozona AR operano le seguenti limitazioni:
 - a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria; pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove

- costruzioni;
- b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi previsti dall'art. 32, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
 - c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
 - d. Interventi edilizi di grado superiore a quelli previsti dalla disciplina di zona o riconducibili a quelli ammessi dall'eventuale classe di valore dell'edificio, qualora di pregio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme.
 - e. Le aree inedificate interposte tra gli edifici dovranno essere conservate e la loro possibile trasformazione dovrà essere attentamente valutata da parte della commissione che sarà chiamata ad esprimersi sulla conformità dell'intervento proposto in relazione alle esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento.

Art. 72 - Sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale

1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.
2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.
3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme.
4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.
5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:
 - a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;
 - b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione

- dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
- c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
 - d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme.
6. L'area compresa entro la perimetrazione individuata dal RU con apposita simbologia (**AC-K**), si riferisce al compendio immobiliare denominato "**Area KURSAAL**". Entro tale perimetro operano le prescrizioni del presente articolo, da riferirsi all'intero isolato così come si è determinato per effetto dell'attuazione del piano di recupero previsto dal precedente PRG. Sul complesso immobiliare, sono assentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza incrementi di volumetrici e/o addizioni funzionali di alcun tipo, fatta eccezione per eventuali volumi tecnici che si dovessero rendere necessari in relazione alle attività da insediare. Nel quadro di un completo recupero delle funzioni storiche del Kursaal, saranno assentibili destinazioni ludiche polivalenti, quali il cinema-teatro, locali da ballo, intrattenimento e bar che costituiscono il primo nucleo commerciale che potranno essere integrate con strutture per la ristorazione ed il benessere dei frequentatori, per la ricreazione, il fitness ed il tempo libero. Le destinazioni residenziali non potranno superare il 18% della volumetria esistente. I tagli minimi ammissibili previsti per gli alloggi sono di mq. 70 di superficie utile fino al massimo del 30% delle superfici utili residenziali complessive e superiori a mq. 110 di superficie utile per la restante parte residenziale.
7. L'area compresa entro la perimetrazione individuata dal RU con apposita simbologia (**AC-L**), si riferisce al compendio immobiliare denominato "**Area LAZZI**". Il complesso immobiliare costituito dall'"Area Lazzi", ospita attualmente, nei locali posti al piano primo, la sede della Società partecipata Montecatini Parcheggi e Servizi, mentre la restante parte di immobile risulta inutilizzata, fatta eccezione per una limitata porzione del piano terreno che viene utilizzata dall'AC per l'allestimento di mostre artistiche. Il complesso immobiliare è stato di recente vincolato dalla Soprintendenza e pertanto l'immobile risulta classificato tra gli immobili di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, di classe A. Sull'edificio sono assentibili tutti gli interventi che la Soprintendenza riterrà ammissibili in relazione alle esigenze di tutela dell'immobile stesso e le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico e/o collettivo, attività commerciali, direzionali e di servizio. Ove ritenuto ammissibile dalla Soprintendenza, potranno essere eseguiti parcheggi interrati e/o seminterrati.

Art. 73- Sottozona AA: Aree del centro storico a prevalente destinazione turistico ricettiva

1. Nella sottozona AA risulta prevalente la destinazione alberghiera; tale destinazione deve essere conservata ed eventualmente ampliata; per questo motivo all'interno di detta zona non sono ammessi, ad esclusione di quanto previsto all'art. 67 delle presenti norme, cambiamenti di destinazione da alberghiera e turistico ricettiva ad altre destinazioni, né svincoli anche parziali delle superfici attualmente destinate ad attività ricettive; la sottozona AA è priva di capacità edificatoria propria, pertanto non ha indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni.
2. Fatte salve le limitazione agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti:
 - a. interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente

- alla realizzazione dell'intervento, degli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che ciò non determini incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
- b. interventi previsti al precedente art. 66 commi 2,3 e 4;
 - c. interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione nell'ambito della SUL esistente;
 - d. interventi che determinano mutamento dell'aspetto esteriore dell'immobile previa acquisizione di apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato nelle forme previste all'articolo 70 delle presenti norme;
 - e. ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
 - f. Interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione o di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata;
3. In presenza di immobili destinati ad altri usi è sempre ammissibile il mutamento di destinazione verso l'uso alberghiero o a servizi turistici (come parcheggi, servizi anche consortili di lavanderia e cucina ecc., terminals turistici per collegamenti fra centro e terminals-bus periferici, sale di riunione, impianti sportivi e fisioterapici ecc.) ivi compreso per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico oggetto di apposita schedatura. Nel caso di cambiamento di destinazione verso l'uso alberghiero, per aumenti della capacità ricettiva a scapito di altre destinazioni, devono essere garantiti la creazione di servizi per i clienti in ragione del 30% della volumetria che assume la nuova destinazione.
 4. E' altresì ammissibile il mutamento della destinazione d'uso di immobili non destinati ad attività turistico ricettive verso altre destinazioni (residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e funzioni pubbliche o ad uso pubblico).
 5. Nel caso di accorpamenti di aziende che cedano l'attività ad altre aziende turistico ricettive contigue, al fine di conseguire un'adeguata dotazione di servizi ed il raggiungimento di una migliore funzionalità gestionale, deve essere assicurato, da parte della nuova azienda venuta così a crearsi, un 20% del volume risultante dall'accorpamento per i servizi dei clienti. Tale norma vale anche nel caso di realizzazione di servizi consortili fra più aziende, in questo caso potrà comunque essere computata al fine del raggiungimento del 20% anche quota parte dei servizi che non si trovano compresi nell'area di pertinenza.

Art. 74 - Sottozona A1: Centro Storico di Montecatini Alto ed aree integrative del centro storico

1. La sottozona A1 comprende il Centro Storico di Montecatini Alto, che costituisce il patrimonio edilizio più antico del territorio comunale e le aree urbane integrative del centro storico stesso a prevalente destinazione residenziale (zone AR).
2. Nella presente sottozona il patrimonio edilizio esistente è suddiviso in comparti omogenei, comprensivi di uno o più edifici, identificabili in base ai valori storico ambientali, alle caratteristiche plani volumetriche, tipologiche e decorative.
3. Ogni comparto omogeneo è definito da apposita scheda nella quale sono evidenziati gli elementi di valore storico, architettonico e testimoniale, la massima categoria d'intervento ammissibile ed eventuali prescrizioni per la tutela.
4. Fermo restando che nella sottozona A1 è sempre ammissibile la categoria del restauro e del risanamento conservativo, la scheda individua gli edifici per i quali sono altresì consentiti gli interventi della ristrutturazione edilizia, ed il relativo grado di ristrutturazione edilizia ammissibile, come specificato all'appendice 15 delle presenti norme.
5. All'interno della sottozona A1 operano le seguenti limitazioni:
 - a. in via generale non sono consentiti interventi di sopraelevazione finalizzati a rendere abitabili i locali sottotetto. Ove la schedatura preveda la possibilità di eseguire interventi di sopraelevazione, gli stessi potranno essere eseguiti a condizione che i locali sottotetto risultino legittimamente adibiti ad uso abitativo e che l'intervento in sopraelevazione sia finalizzato al raggiungimento delle altezze minime di legge per tali locali.

- b. è sempre consentita la realizzazione di un cordolo perimetrale dell'H.max. di cm. 30 al fine di perseguire miglioramenti strutturali;
 - c. gli ampliamenti di cui all'art. 32 delle presenti norme, laddove previsti dalla schedatura, potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
 - d. non sono consentiti interventi edilizi che possano determinare una alterazione sostanziale dell'impianto plani volumetrico esistente;
 - e. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di piano di recupero che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata e che comunque dovrà interessare tutti gli edifici compresi entro il perimetro del comparto di appartenenza;
 - f. le aree inedificate interposte tra gli edifici dovranno essere conservate e la loro possibile trasformazione dovrà essere attentamente valutata da parte della commissione che sarà chiamata ad esprimersi sulla conformità dell'intervento proposto in relazione alle esigenze di tutela dell'immobile di riferimento;
 - g. sono vietati gli ampliamenti un tantum previsti per patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, di cui all'art. 43 comma 1, lettere b), d) e comma 3 della LR 1/2005 e s.m.i.
6. Dalla destinazione d'uso della sottozona A1 sono escluse tutte quelle attività ritenute incompatibili, così come descritto dall'art. 48 delle presenti norme, con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
 7. Le destinazioni d'uso assentite sono quelle previste per le aree a prevalente destinazione residenziale, così come indicate all'art. 38 e 47 delle presenti norme. Il Comune ha facoltà di consentire ulteriori e diverse destinazioni d'uso qualora queste siano ritenute compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del contesto e del complesso immobiliare di riferimento.
 8. Il Comune ha facoltà di rifiutare (e di revocare) licenze per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia e costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino un aumento di carico urbanistico ritenuto non sostenibile dal tessuto urbano esistente.

CAPO 3 - Zona B

Art. 75 - Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento

1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così come definite dall'art. 2 del DM 1444/1968.
2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente:
 - a. Sottozona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale;
 - b. Sottozona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
 - c. Sottozona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva;
 - d. Sottozona BIC – aree urbane di completamento a destinazione residenziale.
3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti.
4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc.
5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;
 - c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - i. UF max: mq./mq. 0,35;
 - ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;
 - iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.
 - iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.
4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Art. 77 - Sottozona BC: Aree urbane a prevalente destinazione commerciale - direzionale

1. Le sottozone BC si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione commerciale - direzionale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le stesse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per la sottozona AC (art. 72).
3. Nella sottozona BC sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;
 - c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - i. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - ii. UF max: mq./mq. 0,35;
 - iii. RC max = 40% della superficie fondiaria;
 - iv. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di con non più di un piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.
 - v. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.
4. la volumetria realizzata nell'ambito gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento;

Art. 78 - Sottozona BA: Aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva

1. Le sottozone BA non rivestono particolari caratteristiche di interesse paesaggistico ed ambientale e si connotano per la prevalente destinazione turistico – ricettiva.
2. Sono ammissibili le stesse destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per la sottozona AA (art. 73).
3. Nella sottozona BA sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente, gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;
 - c. ampliamenti previsti dall'art. 66 commi 2,3,4 del presenti norme;
 - d. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - i. UF max: UF mq./mq. 0,35;
 - ii. R.C. max = 40% della superficie fondiaria;
 - iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di con non più di un piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.
 - iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.
4. la volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento;

Art. 79 - Sottozona BIC: Aree urbane di completamento a destinazione residenziale

1. Il RU individua, perimetrando con apposita simbologia con numerazione progressiva, aree per interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale (BIC) prevalentemente libere da costruzioni ed ubicate all'interno del tessuto insediativo esistente, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento, alla definizione del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di standard.
2. Di norma gli interventi ammessi sono associati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (parcheggi, viabilità, verde pubblico, verde scolastico ecc.); tali previsioni risultano cartograficamente rappresentate e dimensionate sia in relazione alle capacità edificatorie che in relazione all'entità degli standard;
3. Le BIC e le loro caratteristiche sono elencate nell'appendice 1 delle presenti norme e trovano rappresentazione nelle tavole del RU con idonea perimetrazione che include l'area edificabile propriamente detta e le eventuali aree destinate alla realizzazione degli standard ad essa correlati.
4. Nelle aree BIC il RU si attua per iniziativa privata previa redazione ed approvazione di progetto unitario, secondo le procedure stabilite all'art. 14 delle presenti norme solo nel caso in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione. In sede di redazione del progetto unitario è consentito apportare lievi e motivate modifiche al disegno delle aree destinate a standard, senza che ciò comporti variante al RU, purché non venga ridotta l'accessibilità e la funzionalità degli spazi pubblici e fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata, costituisce in ogni caso un valore minimo prescrittivo obbligatorio.
5. E' consentita la possibilità di dare attuazione non unitaria alle previsioni contenute in un'area BIC, a condizione che sia assicurato il rispetto delle prescrizioni contenute nelle

presenti norme, in relazione alla completa realizzazione degli standard ed/o alla cessione delle aree interessate a favore del Comune e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità degli interventi previsti sul lotto e fermo restando che il lotto di prima attuazione dovrà avere dimensioni non inferiori al 50% di quello originario così come rappresentato sulle tavole del RU.

6. Nelle aree BIC è ammessa la destinazione d'uso residenziale e le attività e funzioni con essa compatibili di cui agli art. 38 e 47 delle presenti norme.
7. Nelle aree BIC sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi indicati per ciascuna area nell'Appendice1 delle presenti norme ed a condizione che, quando previsto, siano preventivamente o contestualmente realizzati gli standard previsti ed indicati nelle tavole del RU o cedute le relative aree nei casi espressamente indicati nell'Appendice1.
8. La SUL prevista all'interno del perimetro di un'area BIC, costituisce la SUL massima realizzabile e pertanto, nel caso in cui sull'area già insistano fabbricati, la corrispondente SUL dovrà essere detratta da quella massima realizzabile.
9. Gli interventi che non prevedono la realizzazione di opere pubbliche restano subordinati ai procedimenti abilitativi previsti dalla legge, in luogo del progetto unitario.

CAPO 4 - Zone C

Art. 80 - Zona AT: Aree di trasformazione

1. Le AT (aree di trasformazione) comprendono le parti del territorio Comunale destinate a nuova espansione edilizia ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge n. 1150 del 17.08.42 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le AT come individuate dal RU sono aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, che per la loro collocazione, si configurano come aree finalizzate alla ricucitura del tessuto urbano e del sistema infrastrutturale.
3. Le stesse sono assimilabili alle zone omogenee "C" , così come definite dall'art. 2 del DM 1444/68.
4. Gli standard urbanistici richiesti dalla presente disciplina e dalle eventuali discipline di settore, a fronte delle destinazioni d'uso previste, dovranno essere interamente reperiti all'interno del perimetri della zona AT, non essendo consentita la possibilità di monetizzare tali aree.
5. Le opere di urbanizzazione individuate dagli elaborati del RU, all'interno del perimetro della zona AT, assumono valore di indirizzo in ordine all'obiettivo che intendono perseguire finalizzato alla ricomposizione del tessuto urbano. Eventuali modifiche e/o varianti rispetto a tali assetti dovranno essere adeguatamente motivate e potranno essere valutate ed assentite, solo nel caso in cui vengano individuate soluzioni alternative in grado di garantire lo stesso risultato prefisso. In ogni caso non potranno determinare incrementi delle potenzialità edificatorie attribuite all'area, né riduzione delle dotazioni di standard, anche nel caso in cui gli stessi siano per quantità superiori ai minimi di legge. Le varianti alle localizzazioni dello standard previste nelle zona AT non costituiscono, pertanto, variante al RU.
6. Nelle zone AT gli interventi verranno attuati previa approvazione di PA di iniziativa privata esteso a tutta l'area compresa entro il perimetro della zona AT.
7. Le zone AT sono suddivise in tre sottozone e precisamente:
 - a. Sottozona ATR: aree di espansione a destinazione residenziale;
 - b. Sottozona ATD: aree di espansione a destinazione produttiva.
 - c. Sottozona AT*: aree di espansione in itinere.
8. In tutte le zone AT l'eventuale piano seminterrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporanea, ma soltanto a servizi (autorimessa, cantina, deposito, centrale termica, autoclave, ecc.). Le autorimesse dovranno comunque trovare posto nel corpo della fabbrica.
9. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

10. Fermo restando le quantità indicate nell'appendice 5 alle presenti norme, il rispetto della dotazione degli standards si dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dall'art. 17 delle presenti norme.
11. Nelle zone AT, una volta attuate, saranno assentibili sul patrimonio edilizio esistente, interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nella sottozona di riferimento.
12. Gli insediamenti di nuova edificazione nelle aree di trasformazione dovranno limitare il nuovo consumo di suolo e tener conto:
 - a. dei risultati di studi preliminari sul sito, al fine di ottimizzarne la localizzazione, con riferimento all'esposizione solare, eolica ed al tessuto urbano limitrofo;
 - b. delle disposizioni ai Tit. VII e VIII del vigente Piano Strutturale;
 - c. delle condizioni di fattibilità degli interventi, previste sulle apposite schede, contenute all'appendice 10 alle presenti norme;
 - d. di previsioni progettuali che privilegiano rapporti favorevoli fra le parti edificate e gli spazi aperti, nonché la continuità con l'edificato e con le infrastrutture esistenti, disincentivando la formazione di agglomerati nastriformi e la dispersione insediativa;
 - e. di criteri tecnico/costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffreddamento, la produzione di acqua calda sanitaria e l'illuminazione, incentivando la realizzazione di impianti centralizzati dotati di dispositivi per la personalizzazione del microclima.

Art. 81 - Sottozona ATR: Aree di trasformazione a destinazione residenziale

1. Le sottozone ATR individuano le parti del territorio comunale destinate ad interventi di espansione a destinazione residenziale.
2. All'interno delle sottozone ATR sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Il RU individua tre ATR di progetto le cui capacità edificatorie risultano indicate nell'appendice 5 alle presenti norme nella quale si riscontra anche la dotazione di standard così come cartografati fermo restando che la corretta verifica degli standard deve essere effettuata ai sensi dell'art. 17 delle presenti norme.
4. Si riportano di seguito le quantità di SUL ammissibili per ciascuna delle tre aree di trasformazione:
 - a. ATR 1 : SUL max mq. 1.800;
 - b. ATR 3 : SUL max mq. 1.000;
 - c. ATR 4 : SUL max mq. 2.000.
5. H.max. delle costruzioni: ml. 10,00
6. RC max: 30%

Art. 81bis - Sottozona AT*: Aree di trasformazione *in itinere*

1. Le sottozone AT* individuano le parti del territorio comunale destinate ad interventi di espansione in fase di attuazione, per le quali, alla data della delibera di adozione del RU, risulta approvato ed efficace ai sensi di legge il relativo piano attuativo.
2. Nelle sottozone AT* gli interventi previsti si attuano secondo le disposizioni del relativo piano di attuazione.
3. Decorso il termine di efficacia del relativo piano attuativo, per le zone AT* si applica la disciplina sul patrimonio edilizio esistente prevista agli articoli 32 e 47 delle presenti norme, permanendo altresì l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal piano.

Art. 82 - Sottozona ATD: Aree di trasformazione a destinazione produttiva

1. Le aree ATD individuano le parti del territorio comunale destinate ad interventi di espansione da destinare all'insediamento di attività produttive di tipo industriale, artigianale e/o artigianale di servizio, così come individuate all'art. 38 e 40 delle presenti

- norme.
2. All'interno di tali aree sono previste tutte le funzioni ammissibili nell'ambito delle attività produttive.
 3. Il RU individua una ATD; per la dotazione di standard si dovrà far riferimento a quanto evidenziato nelle tabelle contenute nell'appendice 5 alle presenti norme, fermo restando che la corretta verifica degli standard deve essere effettuata ai sensi dell'art. 17 delle presenti norme.
 4. La ATD ha SUL max mq. 1.200;
 5. H.max. delle costruzioni: ml. 12,00;
 6. RC max: 50%.
 7. E' ammessa la realizzazione di un unico alloggio destinato alla residenza del custode o del titolare dell'attività produttiva, purché realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o con esso in contiguità, concorrente alla computazione della superficie coperta e di s.u.l. non superiore a mq. 100.

CAPO 5 - Zona D

Art. 83 - Zona D: Aree a destinazione produttiva

1. Le Aree D comprendono le parti del territorio destinate alle attività produttive in cui coesistono anche attività commerciali, attività artigianali produttive e di servizio.
2. Da dette zone D sono escluse le industrie insalubri di cui al R.D. 12.07.1912 e s.m.i. e le industrie a rischio di incidente rilevante di cui al D.lgs 334/1999 ed al D.lgs 238/2005.
3. L'area D si suddivide in cinque sottozone:
 - a. Sottozona D1: Aree a prevalente destinazione artigianale di servizio;
 - b. Sottozona D2: Aree a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
 - c. Sottozona D3: Aree a prevalente destinazione produttiva;
 - d. Sottozona D4: Aree destinate al deposito di materiali all'aperto;
 - e. Sottozona DC: Aree a destinazione commerciale – direzionale di completamento.
4. Nelle zone D attuate, saranno assentibili sul patrimonio edilizio esistente, interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nella sottozona di riferimento.

Art. 84 - Sottozona D1: Aree a prevalente destinazione artigianale di servizio

1. La sottozona D1 individua le parti di territorio comunale già occupate da piccole e medie attività destinate ad artigianato di servizio, ivi compreso le attività connesse con il recupero dei rifiuti e la raccolta differenziata, nel rispetto della specifica disciplina di settore.
2. Nelle sottozone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. produttivo;
 - b. commerciale all'ingrosso e depositi;
 - c. commerciale al dettaglio, limitatamente alla vendita di prodotti di propria produzione;
 - d. commerciale atipico;
 - e. direzionale.
3. Nelle sottozone D1 l'edificazione si attua attraverso intervento diretto con le seguenti prescrizioni:
 - a. UF max: 0,50 mq/mq.;
 - b. RC max: 50%;
 - c. H.max: 10,00 m.
4. Nelle sottozone D1 sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina, nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

- b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;
- 5. La volumetria realizzata nell'ambito gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.
- 6. Al limite delle altezze massime previste nella sottozona D1 fanno eccezione le canne fumarie, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto.
- 7. La modifica della destinazione d'uso esistente verso la funzione residenziale è ammissibile alle seguenti condizioni:
 - a. Mediante l'attivazione di un piano di recupero d'iniziativa privata
 - b. Previa la verifica di disponibilità della s.u.l., in relazione al dimensionamento dell'UTOE di riferimento;
 - c. Nel limite del 70% della volumetria legittimamente esistente
 - d. Fatti salvi gli esiti della VAS del piano attuativo.

Art. 85 - Sottozona D2: Aree a prevalente destinazione commerciale – direzionale ed artigianato di servizio

- 1. La sottozona D2 individua le parti di territorio comunale che si caratterizzano per la presenza di attività commerciali e di piccole e medie attività destinate ad artigianato di servizio.
- 2. In detta zona sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. produttivo, limitatamente all'artigianato di servizio;
 - b. commerciale fino alla media struttura di vendita;
 - c. commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d. commerciale atipico;
 - e. direzionale;
 - f. servizi pubblici limitatamente alle funzioni individuate dall'apposita disciplina all'art. 38 delle presenti norme, con i seguenti riferimenti: nidi aziendali; f.4, f.5, f.7, f.9, f.11, f.12, f.13, f.14;
 - g. tutti i servizi privati, limitatamente alle funzioni individuate dalla disciplina del citato art. 38;
 - h. residenze per i titolari, i custodi o i gestori dell'attività, nei limiti dimensionali previsti dal comma 6 del presente articolo.
- 3. Nelle sottozone D2 l'edificazione si attua attraverso intervento diretto con le seguenti prescrizioni:
 - a. UF max: 0,50 mq/mq.;
 - b. RC max: 50%;
 - c. H.max:12,00 m.
 - d. Distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada: vedi norme di carattere generale.
- 4. Sugli immobili esistenti sono assentibili gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme che non concorrono alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.
- 5. Al limite delle altezze massime previste nella sottozona D1 fanno eccezione le canne fumarie, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto.
- 6. E' ammesso un alloggio per il custode o per il titolare dell'azienda, da prevedersi all'interno del fabbricato, per una superficie massima di mq. 120 di SUL.

Art. 86 - Sottozona D3: Aree a prevalente destinazione produttiva

- 1. La sottozona D3 individua le parti di territorio comunale già occupate da opifici a destinazione produttiva di tipo industriale e/o artigianale.
- 2. Nelle sottozone D3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. produttivo;

- b. commerciale all'ingrosso e depositi;
 - c. commerciale al dettaglio, limitatamente alla vendita di prodotti di propria produzione;
 - d. commerciale atipico;
 - e. direzionale;
 - f. funzioni compatibili con le destinazioni d'uso sopra richiamate ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme.
3. Nelle sottozone D3 l'edificazione si attua attraverso intervento diretto con le seguenti prescrizioni:
- a. UF max: 0,75 mq/mq.;
 - b. RC max: 50%;
 - c. H.max:12,00 m.
 - d. Distanze dai confini, dai fabbricati e dalla strada: vedi norme di carattere generale.
4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.
5. Al limite delle altezze massime previste nella sottozona D1 fanno eccezione le canne fumarie, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto.
6. E' ammesso un alloggio per il custode o per il titolare dell'azienda, da prevedersi all'interno del fabbricato, per una superficie massima di mq. 120 di SUL.

Art. 87 - Sottozona D4: Aree per depositi di materiale all'aperto

1. La sottozona D4 individua le parti di territorio comunale destinate ad attività che contemplano l'esposizione, il deposito, la commercializzazione ed il confezionamento di materiali e prodotti, non inquinanti.
2. Nella sottozona D4 è consentita l'edificazione diretta di strutture di dimensioni particolarmente contenute a servizio dell'attività e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a. UF max: = 0,05 mq/mq;
 - b. H max: ml. 6,00;
 - c. distanza minima dalla strada ml. 10,00;
3. In prossimità dell'abitato, al fine di minimizzare l'impatto visivo, acustico e di contenimento delle polveri determinato dall'utilizzo dell'area per effetto delle attività svolte, le aree interessate dovranno essere opportunamente recintate e schermate con siepi continue lungo tutto il perimetro e di adeguata altezza (non inferiore a ml. 2,50).

Art. 88 - Sottozona DC: Aree a destinazione commerciale - direzionale di completamento

1. Il RU individua, perimetrando con apposita simbologia, zone per interventi di completamento edilizio a destinazione commerciale - direzionale (DC) costituite da aree prevalentemente libere da costruzioni ubicate all'interno del tessuto insediativo esistente, sulle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione, finalizzati al completamento ed alla definizione del tessuto insediativo ed all'incremento della dotazione di standard.
2. Gli interventi ammessi sono associati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (parcheggi, viabilità, verde pubblico, verde scolastico ecc.); tali previsioni risultano quantificate nell'appendice 2 delle presenti norme.
3. Nelle sottozone DC il RU si attua per iniziativa privata previa redazione di progetto unitario, secondo le procedure stabilite all'art. 14 delle presenti norme. In sede di redazione del progetto unitario dovranno essere reperite ed identificate le aree destinate a standard, nel rispetto delle quantità indicate nell'appendice 2 alle presenti norme, che costituiscono in ogni caso un valore minimo prescrittivo.
4. E' consentita la possibilità di dare attuazione non unitaria alle previsioni contenute in una sottozona DC, a condizione che sia assicurato in rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme, in relazione alla completa realizzazione degli standard ed/o alla cessione delle aree interessate a favore del Comune, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione

necessarie ad assicurare l'efficienza e la funzionalità degli interventi previsti sul lotto e fermo restando che il lotto di prima attuazione dovrà avere dimensioni non inferiori al 50% di quello originario così come rappresentato sulle tavole del RU.

5. Nelle sottozone DC sono ammesse le destinazioni d'uso della sottozona D2.
6. Nelle sottozone DC sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi indicati per ciascuna area nell'appendice 2 delle presenti norme a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzati gli standard previsti nelle quantità espressamente indicate nell'appendice 2 alle presenti norme.
7. La SUL prevista all'interno del perimetro di una sottozona DC, costituisce la SUL massima realizzabile e pertanto, nel caso in cui sull'area già insistano fabbricati, la corrispondente SUL dovrà essere detratta da quella massima realizzabile.
8. Il RU conferma, con apposita simbologia, l'ambito territoriale denominato "Area della Nievioletta" già presente nel previgente PRG con la sigla comparto 5B. All'interno di detta zona, con idonea simbologia è individuata l'area di riqualificazione DC*, la cui possibilità di trasformazione è subordinata alla preventiva approvazione di PA con la sigla PR6. Nell'area di riqualificazione sarà realizzato un complesso edilizio a destinazione commerciale per la grande distribuzione, in forza dell'esito favorevole della Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'articolo 69 della LR 52/2012. Il complesso edilizio sarà realizzato nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 108 delle presenti norme.

TITOLO VI – ZONE AGRICOLE

CAPO 1 – Normativa generale

Art. 89 - Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola

1. Il RU individua, nelle aree esterne al perimetro del sistema insediativo, il territorio rurale a prevalente o esclusiva funzione agricola e ne definisce le seguenti sottozone:
 - a. E1 : Sottozone agricole ordinarie;
 - b. E2 : Sottozone agricole di pregio ambientale;
 - c. E3 : Sottozone agricole della bonifica;
 - d. E4 : Sottozone agricole produttive.
2. Non esistono zone ad esclusiva funzione agricola.
3. Fatte salve specifiche disposizioni di zona, all'interno delle aree agricole E1, E2 ed E3 opera la disciplina di carattere generale di seguito riportata, mentre per la sottozona E4 si dovrà far riferimento esclusivamente alla propria disciplina.

Art. 90 - Disciplina di carattere generale degli interventi edilizi ammessi in zona ad esclusiva o prevalente funzione agricola

1. Le seguenti norme disciplinano le possibilità di intervento nelle zone a prevalente funzione agricola (sottozone E1 – E2 ed E3) nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 e seguenti del Capo III – Il Territorio rurale, della LR 1/2005 e s.m.i.
- 1bis Per le aziende iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R. 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici) le superfici fondiari minime di cui ai seguenti commi sono ridotte del 30 per cento.
2. **nuovi edifici rurali ad uso abitativo ed ampliamenti dei fabbricati esistenti:**
 - a. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e l'ampliamento dei fabbricati esistenti sono ammessi, solo se riferiti alle esigenze di residenza sul fondo dell'Imprenditore Agricolo a titolo principale (IAP) e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41 della LR n. 1/2005 e s.m.i.; dall'art. 3 del Regolamento DPGR 5R/2007, e dalle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito denominato PTC), al quale si dovrà far riferimento anche per la verifica del possesso dei requisiti minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di unità abitative, previa la redazione del Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito denominato programma aziendale).
 - b. In ottemperanza a quanto previsto dal 4° comma dell'art. 3 del Regolamento DPGR 5/R/2007 sopra richiamato e dalle NTA del PTC, potranno essere eseguite abitazioni rurali nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali massimi:
 - i. Superficie complessiva (SC) = (S.u. + S.n.r.) max mq. 160,00; Dalla SC sono da escludere:
 1. i vani tecnici destinati ad ospitare impianti tecnologici nella dimensione massima di mq. 6,00, salvo diverse e documentate esigenze;
 2. porticati di altezza media non superiore a ml. 2,40, fino ad una superficie max di mq. 25,00;
 3. autorimesse fino al rispetto della superficie corrisponde ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
 4. soffitte o porzioni di soffitte con altezza inferiore a ml. 1,80;
 5. la superficie occupata dalla scala interna, di larghezza non superiore a ml. 1,00;

- ii. Superficie abitabile (Su): max mq. 110,00;
 - iii. Superficie non residenziale (S.n.r.): max mq. 120,00. Si riferisce a vani e locali accessori di pertinenza dell'unità abitativa, che ai fini del calcolo della superficie complessiva verranno assunti in ragione del 60% della superficie effettiva, in relazione a quanto previsto dal DM 10/05/77 n. 801;
 - iv. H.max.: ml. 6,50;
 - v. tipologia edilizia dovrà rifarsi a modelli storicizzati del contesto di riferimento.
- c. Sono inoltre ammessi gli ampliamenti ai fabbricati rurali ad uso abitativo esistenti con le procedure previste al comma 1 fino al concorrere delle dimensioni previste dal precedente comma b.
- d. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, tutti gli interventi previsti dall'art. 43 della LR 1/2005 e s.m.i. mediante le procedure in esso definite.
- e. Sulle unità immobiliari destinate ad uso abitativo, sia con destinazione d'uso agricola, che residenziale, sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme.
3. **mense, refettori, spogliatoi e servizi igienici** in funzione del numero degli addetti presenti in azienda e dichiarati nel piano Aziendale secondo le superfici di seguito definite:
- a. Numero addetti presenti in azienda (titolari, familiari, salariati fissi)
 - b. Dimensioni locali (mq S.U. /addetto)
 - c. Mense e refettori Spogliatoi e servizi igienici
 - i. Fino a 5 addetti mense e refettori 0
Spogliatoi e servizi igienici: 1,40 mq ad addetto
 - ii. Da 6 a 20 addetti mense e refettori 7,00 mq ad addetto
Spogliatoi e servizi igienici: 1,40 mq ad addetto
 - iii. Da 21 a 50 addetti mense e refettori 6,00 mq ad addetto
Spogliatoi e servizi igienici: 1,40 mq ad addetto
 - iv. Oltre 50 addetti mense e refettori 4,00 mq ad addetto.
Spogliatoi e servizi igienici: 1,40 mq ad addetto
4. **annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 1/2005 e s.m. i.** (a servizio di aziende agricole con la presentazione programma aziendale)
- a. La costruzione di nuovi annessi agricoli da parte di imprenditori agricoli professionali (IAP) dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41 comma 4° della LR 1/2005 e s.m.i. e dall'art. 4 comma 1° e 2° del Regolamento DPGR 5/R/2007, nonché delle NTA del PTC, al quale si dovrà far riferimento sia per l'individuazione dei requisiti minimi, in termini di superficie aziendale, necessari per la realizzazione di annessi agricoli, che per il dimensionamento degli annessi stessi.
 - b. In relazione a quanto previsto dal 3° comma del Regolamento sopra citato e dalle NTA del PTC, gli annessi agricoli potranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti caratteristiche e prescrizioni:
 - i. H.max.: ml. 6,50 (salvo diverse e comprovate esigenze, chiaramente esplicitate in sede di presentazione del programma aziendale)
 - ii. Sistemazioni esterne limitate alla realizzazione di un marciapiede perimetrale di larghezza non superiore a ml. 1,50 (salvo diverse e comprovate esigenze, chiaramente esplicitate in sede di presentazione del programma aziendale)
 - iii. E' ammessa la possibilità di realizzare un servizio igienico all'interno dell'annesso della superficie massima di mq. 4,00, con accesso diretto dall'esterno
 - iv. Non è consentita la realizzazione di porticati, pensiline e tettoie a servizio dell'annesso agricolo e neppure la realizzazione di volumi interrati, fatta salva la possibilità di realizzare cisterne per la raccolta dell'acqua piovana da utilizzare per usi irrigui. L'eventuale scannafosso non potrà avere una larghezza superiore a ml. 0,80 e dovrà essere mantenuto ispezionabile per la sua interezza ed accessibile dall'esterno
 - v. In zona collinare, dovranno essere realizzati con soluzioni tipologiche che si

richiamano a modelli storicizzati (pianta rettangolare, copertura con tetto a capanna, con il colmo posizionato lungo l'asse di maggior dimensione) con strutture verticali perimetrali esterne in pietra tipo locale murata a faccia vista, mentre nelle aree di pianura gli annessi potranno essere realizzati con paramento esterno intonacato e successivamente tinteggiato nel rispetto dei colori esistenti nella zona di riferimento

- vi. In zona collinare gli aggetti di gronda e le ventibuie, dovranno essere realizzate con travicelli in legno, mezzane in cotto, oppure con mezzane semplicemente aggettanti. I canali e le calate dovranno essere realizzati in rame, mentre gli infissi dovranno essere realizzati in legno (nelle forme tradizionali e/o ferro battuto. E' espressamente vietato l'uso di infissi in alluminio ancorché realizzati di forma e colore in simil legno)
 - vii. dovranno essere localizzati in prossimità dei fabbricati o di altri annessi esistenti ed in zone direttamente accessibili dalla viabilità esistente
 - viii. le caratteristiche tipologiche, architettoniche e le finiture dovranno risultare coerenti con l'edilizia tradizionale ed il contesto paesaggistico di riferimento; in particolare non sono ammesse coperture piane, tamponamenti prefabbricati in cemento liscio o trattato
 - ix. la loro costruzione deve essere associata ad un'accurata sistemazione arborea ed arbustiva del perimetro esterno e delle aree pertinenziali, al fine di minimizzare e favorire l'inserimento ambientale del manufatto, nel contesto di riferimento.
5. **annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 7 della LR 01/2005 e s.m.i.** (realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari, per i quali non occorre la presentazione del programma aziendale).
- a. La costruzione di nuovi annessi agricoli per i quali non è previsto il rispetto delle superfici minime aziendali, di cui all'art. 2 del Regolamento DPGR n. 5/R/2007, può essere attuata da:
 - i. aziende agricole in attività, iscritte alla Camera di Commercio, industria, artigianato ed agricoltura (CCIAA), che esercitano in via prevalente le attività di cui all'art. 5 del regolamento sopra citato;
 - ii. aziende agricole che dimostrino la proprietà di una superficie fondiaria compresa tra mq. 6.000,00 ed il 50% della superficie minima aziendale necessaria per la costruzione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole, sulla base dei parametri stabiliti dalle NTA del PTC.
 - iii. La verifica del possesso della superficie minima (mq. 6.000,00) dovrà essere effettuato sulla base delle coltivazioni in atto, moltiplicando la superficie per i seguenti coefficienti correttivi:
 - 1. Viticoltura, Olivicoltura, Frutticoltura 1,00
 - 2. Orticoltura, Floricoltura, Vivaismo, Ortoflorovivaismo 1,00
 - 3. Seminativi 0,50
 - 4. Silvicultura (bosco ceduo) 0,10
 - 5. Silvicultura (bosco d'alto fusto) 0,20
 - 6. Arboricoltura da legno 0,15
 - 7. Castanicoltura da frutto 0,30.
 - b. Fermo restando il possesso dei requisiti sopra indicati, gli annessi agricoli potranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti dimensioni e caratteristiche:
 - i. per le aziende che esercitano in via prevalente attività cerealicole - foraggere, ed anche attività di allevamento bestiame, la dimensione delle stalle viene fissata così come segue:
 - 1. per bovini ed equini: 25 mq/ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari;
 - 2. per suini: 30 mq/ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari;
 - 3. per allevamenti avicunicoli: 50 mq/ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari.
 - ii. le superfici suddette si intendono utili;

- iii. H.max.: ml. 2,40;
 - iv. distanza dai fabbricati ml. 20,00
 - v. distanza dalle strade comunali e vicinali di uso pubblico ml. 20,00
 - vi. distanza dai confini ml. 10,00;
- c. le aziende in possesso dei requisiti di cui al punto i., ii, iii,., potranno realizzare annessi agricoli nel rispetto delle seguenti dimensioni:
- i. Superficie utile non superiore a mq. 30,
 - ii. H.max.: ml. 2,40,
 - iii. distanza dai fabbricati ml. 10,00,
 - iv. distanza dalle strade comunali e vicinali di uso pubblico ml. 20,00,
 - v. distanza dai confini ml. 10,00.
- d. gli annessi agricoli di cui sopra dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti caratteristiche costruttive e tipologiche:
- i. sistemazioni esterne, limitate alla realizzazione di un marciapiede perimetrale di larghezza non superiore a ml. 1,50 (salvo diverse e comprovate esigenze, chiaramente esplicitate in sede di presentazione del programma aziendale);
 - ii. e' ammessa la possibilità di realizzare un servizio igienico all'interno dell'annesso della superficie massima di mq. 4,00, con accesso diretto dall'esterno;
 - iii. non è consentita la realizzazione di porticati, pensiline e tettoie a servizio dell'annesso agricolo e neppure la realizzazione di volumi interrati, fatta salva la possibilità di realizzare cisterne per la raccolta dell'acqua piovana da utilizzare per usi irrigui. L'eventuale scannafosso non potrà avere una larghezza superiore a ml. 0,80 e dovrà essere mantenuto ispezionabile per la sua interezza ed accessibile dall'esterno;
 - iv. la realizzazione sarà orientata verso strutture verticali perimetrali esterne caratterizzate da materiali e tecnologie costruttive della tradizione locale, in grado di assicurare il più congruo livello di integrazione con il paesaggio;
 - v. in zona collinare gli aggetti di gronda e le ventibuie, dovranno essere realizzate con travicelli in legno, mezzane in cotto, oppure con mezzane semplicemente aggettanti. I canali e le calate dovranno essere realizzati in rame, mentre gli infissi dovranno essere realizzati in legno (nelle forme tradizionali e/o ferro battuto. E' espressamente vietato l'uso di infissi in alluminio ancorché realizzati di forma e colore in simil legno.
- e. La realizzazione di annessi agricoli non è consentita nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali, così come previsto dall'art. 46 della LR 01/2005 s.m.i. ed a tal proposito al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà produrre certificato storico catastale, riferito all'ultimo decennio,
- f. La realizzazione degli annessi agricoli sopra citati è subordinata alla verifica della inesistenza sul fondo di riferimento di manufatti e/o costruzioni legittimamente esistenti destinate ad uso agricolo.
- g. E' consentito l'adeguamento dimensionale, nel rispetto dei limiti sopra indicati, di eventuali annessi agricoli esistenti di dimensione inferiore a quella realizzabile sulla base dei parametri sopra individuati.
- h. In presenza di eventuali manufatti, ancorché legittimi, con caratteristiche strutturali di tipo precario, o non riconducibili a modelli storicizzati, in relazione al contesto di riferimento, la realizzazione dei nuovi annessi agricoli è subordinata alla contestuale eliminazione degli stessi.
- i. La realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese del richiedente in cui si stabilisca l'obbligo per il richiedente a:
- i. non modificare la destinazione d'uso dell'annesso agricolo;
 - ii. non alienare separatamente dall'annesso, il fondo cui si riferisce;
 - iii. mantenere il fondo in produzione ed effettuare gli interventi di manutenzione ambientale.

6. annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR 1/2005 e s.m.i. (annessi agricoli

destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli)

- a. E' consentita la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi (agricoltori amatoriali), dagli imprenditori agricoli, alle seguenti condizioni:
 - i. Superficie minima aziendale non inferiore a mq. 1500,00, calcolati con gli stessi criteri di previsti al presente articolo, comma 5, a) IV;
 - ii. Superficie utile massima realizzabile mq. 15,00;
 - iii. H.max.: ml. 2,40;
 - iv. Distanza dai confini ml. 5,00;
 - v. Distanza dai fabbricati ml. 10,00;
 - vi. Distanza dalle strade comunali e vicinali di uso pubblico ml. 20,00;
- b. L'installazione è consentita a condizione che non comporti alcuna modifica della morfologia dei luoghi;
- c. Caratteristiche costruttive:
 - i. strutture interamente in legno o con altri materiali leggeri ritenuti compatibili con le caratteristiche del contesto di riferimento, privi di opere di fondazione, fatta eccezione per quelle di ancoraggio.
 - ii. Non è consentito dotare il manufatto di servizi che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo.
- d. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo.
- e. La realizzazione degli annessi agricoli di cui sopra è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese del richiedente in cui si stabilisca l'obbligo per il richiedente a:
 - i. non modificare la destinazione d'uso dell'annesso agricolo;
 - ii. l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
 - iii. mantenere il fondo in produzione ed effettuare gli interventi di manutenzione ambientale;
 - iv. di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
- f. L'impegno alla demolizione in caso di vendita dell'intero fondo preso a riferimento per la realizzazione dell'annesso, non opera nel caso in cui il nuovo proprietario, nell'atto di acquisizione del bene, si impegni a mantenere inalterate le condizioni del fondo che hanno reso possibile la realizzazione del manufatto, le sue caratteristiche e gli impegni assunti dal precedente proprietario.
- g. Per gli allevatori amatoriali, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi, in termini di superficie aziendale e di caratteristiche costruttive, sopra richiamati, potranno esser eseguiti annessi destinati al ricovero di:
 - i. Animali di grossa taglia (equini, bovini ecc) nel rispetto dei seguenti parametri:
 1. Superficie utile netta box per ricovero di un animale mq. 10,00;
 2. Superficie massima porticati esterni mq. 10,00;
 3. H.max.: ml. 2,60;
 4. Distanza dai fabbricati ad uso abitativo ml. 50,00;
 5. Distanza da altri fabbricati ml. 10,00;
 6. Distanza dai confini ml. 20,00;
 7. Distanza dalle strade comunali e vicinali di uso pubblico ml. 20,00.
 - ii. Animali di piccola taglia (animali da cortile, ovini, caprini, suini ecc) nel rispetto dei seguenti parametri:
 1. Superficie utile netta mq. 10,00;
 2. H.max.: ml.2,40;
 3. Distanza dai fabbricati ad uso abitativo ml. 50,00;
 4. Distanza da altri fabbricati ml. 10,00;
 5. Distanza dai confini ml. 20,00;
 6. Distanza dalle strade comunali e vicinali di uso pubblico ml 20,00.
 - iii. Le superfici degli annessi agricoli potranno essere ampliate in maniera proporzionale alle dimensioni dell'azienda, la cui superficie dovrà comunque essere calcolata secondo i criteri indicati al presente articolo,

comma 5, a) IV.

- iv. In ogni caso le superfici ampliate non potranno determinare la realizzazione di un annesso agricolo di dimensioni superiori a mq. 20 di superficie utile. Dagli ampliamenti di cui al presente comma sono esclusi i porticati esterni di cui al punto i.) 2, la cui costruzione resta ammissibile per la superficie massima di 10 mq.
- v. E' prescritta la sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, così come definito al precedente punto e).
- vi. E' prescritta la tipologia , così come definita al precedente punto b) e c).

7. Manufatti precari ai sensi dell'art. 41 comma 8 della LR 1/0205 e s.m.i.:

- a. L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento delle attività di aziende agricole potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento DPGR n. 5/R/2007.

8. Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari (art. 41 comma 8 della LR 1/2005 e s.m.i.):

- a. L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento delle attività agricole aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari è consentita solo alle aziende agricole nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 del Regolamento DPGR 5/R.

9. Serre fisse aventi le caratteristiche costruttive degli annessi (art. 41 comma 4 e 7 della LR 1/2005 e s.m.i.):

- a. Per l'installazione di serre con requisiti diversi da quelli sopra indicati, si applicano le stesse disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui al comma 4 e 5 del presente articolo, con la precisazione che le serre fisse, realizzate dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al titolo IV Capo III della LR n. 01/2005, non possono mutare la destinazione d'uso agricola ferma restando la disposizione di cui all'art. 41 comma 6 della L.R. 1/2005 e s.m.i.

10. Sul patrimonio edilizio esistente sito in zona agricola con destinazione d'uso non agricola sono consentiti tutti gli interventi previsti per il recupero del patrimonio edilizio esistente dall'art. 44 della LR 1/2005 e s.m.i. compresa la ristrutturazione urbanistica mediante la procedura di PA.

11. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricola si fa riferimento all'art. 45 della LR 1/2005 e s.m.i. e dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni ambientali che dovranno essere realizzate ai sensi dell'art. 12 del regolamento DPGR 5R/207 e s.m.i.

12. Il mutamento di destinazione d'uso di annessi agricoli dovrà comunque garantire la permanenza di una superficie ad annesso pari a mq 15 di SUL. Tale limitazione non opera nel caso in cui, alla data dell'adozione del presente RU, l'annesso agricolo risulti non collegato ad alcun appezzamento di terreno agricolo.

13. Interventi vietati

- a. In zona agricola non è consentita la realizzazione di impianti solari, fotovoltaici, eolici destinati alla produzione di energia che non siano di stretta pertinenza ed utilizzo a servizio di edifici esistenti limitatamente alla possibilità di soddisfare il fabbisogno energetico aziendale, ferme restando le disposizioni della L.R. 11/2011 e s.m.i. nonché della delibera di C.R. 68 del 26 ottobre 2011 in merito all'individuazione delle aree non idonee all'installazione di detti impianti.
- b. Nell'azienda agricola non è consentita l'installazione di impianti energetici la cui capacità produttiva e reddituale risulti prevalente rispetto a quella agricola.
- c. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché per quelli di nuova edificazione o di ampliamento di abitazioni o annessi rurali:
 - i. non é consentita la realizzazione di terrazze a tasca,
 - ii. non é consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo o a vista, mentre è consentita per tutti i fabbricati di scarso valore la possibilità di realizzare una scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto

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

- iii. 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.
- iv. non è consentito alcun intervento esterno sul fabbricato e nell'area di pertinenza che riconduca all'assetto urbano proprio del sistema insediativo.

Art. 91 - Prescrizioni per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio in zona agricola

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, dovranno essere realizzati in maniera coerente con le caratteristiche del patrimonio edilizio agricolo storicizzato.
2. A tal proposito si forniscono una serie di indicazioni utili per un corretto approccio progettuale. In particolare, vengono di seguito forniti quegli elementi che aiutano a caratterizzare i tipi edilizi, le forme corrette di accrescimento, i materiali e le tecniche costruttive.
3. I tipi edilizi più ricorrenti, accertati nell'ambito delle verifiche condotte sul patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo, si possono così sinteticamente descrivere:
 - a. Edificio che si caratterizza per la sua forma compatta, quadrangolare, con il corpo principale disposto su due piani fuori terra e con rapporto tra fronte principale e fronti laterali, pari a 1 o 1,15. Generalmente tali immobili si connotano per l'imponenza, l'importanza ed i particolari architettonici di rilievo che li contraddistinguono nel paesaggio agricolo e molto spesso in essi trovava sede la residenza padronale. Gli ampliamenti del corpo centrale, sono stati eseguiti aggiungendo sui prospetti laterali o sul retro dei corpi di fabbrica destinati ad annessi agricoli a servizio della produzione. Il fabbricato principale si caratterizza per la copertura a padiglione o a capanna, manto in coppi ed embrici in cotto alla toscana, scala interna perpendicolare al fronte, prospettante l'ingresso principale ed in alcuni casi la scala di accesso è posizionata all'esterno sul fronte principale. Gli aggetti di gronda sono prevalentemente costituiti da travicelli in legno smensolati e mezzane in cotto, ma si riscontrano anche aggetti di gronda totalmente costituiti da elementi in cotto sovrapposti ed aggettanti ed anche aggetti di gronda con travicelli in legno con sovrastante tavolato in luogo delle mezzane in cotto. Le facciate dell'edificio si presentano sia intonacate che con muratura stuccata a faccia vista secondo tecniche non sempre omogenee. L'orientamento dell'asse principale è quello E-O con ingresso centrale sul fronte Sud.
 - b. Edificio che si caratterizza per la forma rettangolare allungata, disposto nella maggior parte dei casi su due piani fuori terra ed in alcuni casi con vano centrale costituente il 3° piano fuori terra destinato a colombaia. Si riscontrano anche edifici disposti su tre piani e generalmente coincidono con l'abitazione padronale. Il solaio di copertura è generalmente a capanna con manto in coppi ed embrici in cotto alla toscana, con fronti minori timpanati ed aggetti di gronda con le stesse caratteristiche costruttive di quelli sopra descritti. Le scale di accesso al piano primo sono prevalentemente interne, perpendicolari al fronte, ma si ritrovano anche casi in cui le stesse risultano parallele al fronte, situate nel corpo centrale. L'orientamento principale è lungo l'asse E-O con ingresso centrale sul fronte Sud. Originariamente costituito da unica unità abitativa inglobante al suo interno parte degli annessi minori. Generalmente gli ampliamenti (di uno o due piani fuori terra) sono avvenuti lungo la direttrice principale E-O sui lati del corpo principale ed in

alcuni casi lo schema tipologico si è sviluppato ad "L" in quanto condizionato dall'andamento del terreno circostante. Molto spesso gli edifici sono stati edificati in posizione parallela alla viabilità storica di tipo vicinale o comunale. E' questa sicuramente la tipologia edilizia più diffusa e ricorrente e più di ogni altra, nel corso degli anni, è stata oggetto di interventi edilizi finalizzati al recupero a fini abitativi di locali destinati a funzioni legate all'attività agricola (ex stalle, cantine, fienili, locali di sgombero ecc.). Per effetto di ciò è sempre più frequente imbattersi in fabbricati che sono stati suddivisi in più unità immobiliari ad uso abitativo disposte da terra a tetto (tipo villette a schiera) e ricavate entro il corpo di fabbrica originario.

4. In relazione a quanto sopra esposto, 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. Gli accrescimenti per gli edifici di tipo a), di cui al paragrafo precedente, quasi sempre erano determinati da esigenze di carattere familiare e/o aziendale e gli stessi avvenivano generalmente lungo l'asse principale dell'edificio, quasi sempre orientato da est verso ovest, lasciando così libera la vista verso il lato Sud. Generalmente gli ampliamenti, ove disposti su due piani, si connotavano per la presenza di locali destinati al uso agricolo al piano terreno e ad uso residenziale al piano primo. In alcuni casi la tipologia quadrangolare si è determinata per il raddoppio dell'edificio originariamente improntato a pianta rettangolare che è stato raddoppiato addossando la nuova costruzione sul prospetto opposto a quello principale.
 - b. La disposizione più ricorrente delle aggregazioni per gli edifici di tipo B, di cui al paragrafo precedente, è quella che vede l'aggiunta di corpi secondari, sui lati del corpo principale, molto spesso disposti su uno o due piani fuori terra, con i locali del piano terra, generalmente destinati all'attività agricola (stalle, rimessa macchinari agricoli, cantine ecc.) anche perché i locali posti al piano primo, quasi sempre venivano destinati a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare (camere, locali di servizio alla residenza ecc.). Ove non collocati in adiacenza al corpo principale, la loro realizzazione è avvenuta nell'ambito del resede di pertinenza dell'edificio, ma in modo da poter mantenere libera la visuale verso sud.
5. Prescrizioni per la realizzazione di interventi edilizi storici su immobili appartenenti al patrimonio edilizio agricolo:
 - a. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di impianto del catasto terreni a prescindere dalla classificazione attribuita all'edificio, ove non siano state alterate le caratteristiche originarie per effetto di interventi impropri o legittimati da condoni edilizi, gli interventi edilizi potranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - i. Intonaci - finiture: Nei casi in cui la finitura ad intonaco risulti propria dell'edificio oggetto d'ampliamento, è fatto obbligo l'utilizzo di tale finitura. In tali situazioni è indicato l'uso di intonaco di tipo civile mediante arricciatura e stabilitura con malta bastarda e velo finale a malta di calce, tirato seguendo l'andamento della muratura. Qualora l'intonaco non attenga alla tipologia dell'edificio, ma l'edificio risulti attualmente intonacato, dovrà essere ripristinata la muratura originaria (in laterizio o in pietra a faccia vista) con stuccature a rasapietra, con malta di calce.
 - ii. 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; nel caso si riscontri la presenza di cornici e mostre alle aperture, è indicato l'utilizzo di tali soluzioni decorative. In tutti gli altri casi si prescrive l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello, con colori chiari propri della tradizione locale.
 - iii. 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%.
 - iv. Manto di copertura: E' indicata la realizzazione in coppi ed embrici in cotto

alla toscana.

- v. Struttura di gronda: Negli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente è indicata la realizzazione, nei modi e nelle caratteristiche della tipologia originaria (a correnti e tavole in legno o mezzane in cotto, con mensola semplice o doppia sagomata nel tratto terminale, sporgenza max 60 cm oppure ad elementi in cotto in aggetto, semplici o con pezzi speciali, con sporgenza massima 45 cm oppure infine con intradosso raccordato con modanature al corpo principale). Nei casi di ampliamento o di costruzione in aderenza, sia di annessi che di nuove abitazioni, è consentito il raggiungimento della stessa altezza di quest'ultimo.
- vi. Aperture: Nelle nuove costruzioni rurali, per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto h/l: 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore di norma a 130 cm, 2,5 per le porte, con h massimo non superiore di norma a 210 cm. Negli ampliamenti dovranno di norma essere rispettate le dimensioni dei vani di porta e di finestra dell'edificio esistente.
- vii. Infissi e dispositivi di oscuramento: Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché in quelli di ampliamento, 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.
- viii. Sui fabbricati privi di valore è consentita la realizzazione di piccole tettoie con aggetto massimo di 1,20 mt, realizzate in legno e con manto di copertura in coppi ed embrici in cotto alla toscana, di lunghezza strettamente sufficiente a proteggere dagli agenti atmosferici i serramenti esterni.
- ix. Sui fabbricati di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, la possibilità di realizzazione piccole tettoie come quelle di cui al comma precedente, dovrà essere valutata di volta in volta in relazione all'esigenza di tutela dell'edificio.
- x. Recinzioni: Nelle aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni potranno essere realizzate in elementi murati di cotto o pietrame a faccia vista a raso, o intonacati come il corpo principale, con H.max. pari ad 1,20 ml. Il manufatto deve garantire, con opportuni accorgimenti, la permeabilità idraulica nelle aree a rischio. Tale soluzione è consigliata sui fronti principali dei fabbricati e nelle aree a contatto o prossime alla viabilità. E' altresì ammessa la realizzazione di recinzioni in pali di legno e rete a maglia quadrata o romboidale a maglia sciolta, di H.max. di mt 1,50, senza formazione di cordolo ed associate a siepi o, quantomeno a tratti, a schermature arbustive e/o arboree. Tale soluzione è consigliata sulle aree retrostanti o laterali ai fabbricati e nelle aree a contatto con il territorio aperto.

CAPO 2 - Normativa specifica

Art. 92 - Sottozona E1: Sottozona agricola ordinaria

1. La sottozona agricola ordinaria E1 comprende la parte del territorio comunale, a prevalente funzione agricola, che conserva ancora in parte i caratteri dell'antica struttura agraria, che si caratterizza per la presenza dei terrazzamenti nella fascia pedecollinare, dove predomina la coltivazione dell'olivo e per la presenza dei seminativi nella parte pianeggiante.
2. Il RU persegue gli obiettivi delineati dal PS, incentivando la permanenza della presenza umana sul territorio, favorendo tutti gli interventi finalizzati alla valorizzazione della struttura agraria, al riordino ed alla riqualificazione dell'ambiente, dei nuclei sparsi e degli edifici

singoli e delle relative pertinenze, incentivandola promozione di attività anche part – time, dell'agriturismo e delle attività connesse e compatibili con i valori paesaggistici di riferimento.

3. Per tale sottozona, sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalla disciplina di carattere generale, di cui all'art. 89 e seguenti delle presenti norme.
4. E' proibita l'apertura di cave.
5. Fatte salve le limitazioni agli interventi che operano sul patrimonio di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità sopraelevazione nel solo caso di immobili preesistenti impostati su di un solo piano fuori terra consentendosi in tale solo caso, la costituzione di un piano primo.

Art. 93 - Sottozona E2: Sottozona agricola di pregio ambientale

1. La sottozona agricola E2 di pregio ambientale comprende prevalentemente la fascia di territorio pedecollinare, di particolare pregio ambientale, integrativa e protettiva nei riguardi del Centro Storico di Montecatini Alto. Tali aree si caratterizzano per la prevalenza di funzioni agricole e pertanto in tale zona risultano assentibili tutti gli interventi previsti dalla presente disciplina per le zone agricole e dalla disciplina regionale per le zone agricole.
2. In particolare in tali zone sono ammessi:
 - a. per tale sottozona, sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalla disciplina di carattere generale, di cui all'art. 89 e seguenti delle presenti norme
 - b. per gli edifici di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, saranno assentibili gli interventi previsti dall'apposita disciplina;
 - c. tutti gli interventi previsti dal Titolo IV Capo III della LR11/2005 e s.m.i. con la sola esclusione delle serre fisse.
3. Sono subordinati al parere preventivo e vincolante della Commissione del paesaggio tutti gli interventi che nella sottozona E2 modificano l'esteriore aspetto degli immobili.
4. Per mantenere inalterato il rapporto tra i manufatti architettonico - urbanistici e l'ambiente circostante e per preservare i peculiari pregi ambientali e naturali, le trasformazioni morfologiche del suolo, così come l'abbattimento di alberature esistenti propedeutiche alla realizzazione dell'intervento dovranno essere limitate allo stretto necessario; è comunque vietata l'asportazione o il danneggiamento del patrimonio floristico, l'introduzione di specie vegetali estranee all'ambiente, la rimozione o il danneggiamento di elementi naturali caratterizzati e/o caratterizzanti ed infine l'apertura di cave.
5. E' consentita la realizzazione, salvaguardando le caratteristiche dell'ambiente, di impianti sportivi (piscine, campi da tennis) di esclusiva pertinenza ad uso delle unità abitative esistenti.

Art. 94 - Sottozona E3: Sottozona agricola della bonifica

1. La sottozona agricola E3 agricola della bonifica comprende le aree a prevalente funzione agricola che in gran parte costituivano un tempo i possedimenti della Fattoria della Tenuta del Pedicino, prevalentemente originati dagli interventi di bonifica che interessarono le aree contigue al Padule di Fucecchio.
2. Il patrimonio edilizio esistente è costituito prevalentemente da fabbricati piuttosto ampi impostati su pianta di forma rettangolare che nel corso degli anni ha subito ampliamenti che si sono sviluppati sui lati del corpo principale ed entro il resede di pertinenza, spesso in maniera disarticolata e disaggregata, mentre il terreno agricolo si caratterizza per la presenza di seminativi alberati a viti, pioppi gelsi – integrati a sodi e colture palustri. Nel corso degli anni l'impianto originario ha subito modifiche che hanno determinato una alterazione della rete scolante di fossi e canali, con accorpamento dei campi finalizzato all'introduzione di colture estensive quali granturco, girasoli ecc. Il RU mira alla conservazione della rete scolante minore ed alla preservazione del paesaggio agrario della bonifica, ponendo particolare attenzione a processi di valorizzazione attraverso forme di turismo integrate e sostenibili. In tali aree sono da considerare elementi di pregio e di

- fragilità e pertanto oggetto di specifica tutela:
- a. il terreno vegetale;
 - b. la giacitura dei piani di campagna;
 - c. il reticolo idraulico minore;
 - d. la permeabilità dei suoli;
 - e. l'uso della risorsa acqua.
3. Fatti salvi gli interventi per impianti ed infrastrutture pubbliche, non altrimenti localizzabili, entro questa zona sono vietati:
- a. l'asportazione e la sostituzione del terreno vegetale, salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini;
 - b. l'alterazione delle quote del piano di campagna;
 - c. la modifica del reticolo idraulico minore, incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo, fatta salva la possibilità di realizzare passi carrabili;
 - d. la modifica di elementi di particolare valore o di interesse paesaggistico ed ambientale, quali filari di essenze arboree e massa vegetazionali tipiche;
 - e. lo smaltimento di materiali solidi e liquidi che possano determinare inquinamento o alterazione della qualità del suolo e delle risorse idriche;
 - f. l'incontrollato emungimento delle falde acquifere;
 - g. la discarica di materiali di rifiuto o il deposito all'aperto di rottami industriali, rottami di autovetture ed altri materiali ferrosi o comunque suscettibili di provocare fenomeni di inquinamento del sottosuolo.
4. Interventi ammessi:
- a. è consentita la nuova edificazione secondo quanto previsto dalla disciplina di carattere generale per le zone agricole;
 - b. sul patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico – architettonico ed ambientale sono assentibili tutti gli interventi previsti dall'apposita disciplina;
 - c. sul patrimonio di scarso valore sono consentiti tutti gli interventi edilizi riconducibili alla disciplina di carattere generale di cui all'art. 89 e seguenti delle presenti norme ed interventi fino alla sostituzione edilizia;
5. Destinazioni d'uso ammesse:
- a. attività agricole ed attività ad esse connesse e compatibili;
 - b. destinazioni residenziali ed attività connesse e compatibili;
 - c. attività di servizio limitatamente alle funzioni f.5, f.9, f.11 dell'art. 38 utili all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

Art. 95 - Sottozona E4: Sottozona agricola produttiva ed allevamenti di bestiame

1. La sottozona agricola E4 agricola produttiva ed allevamenti di bestiame comprende le aree a prevalente funzione agricola destinate ad attività agricole che operano nell'ambito della trasformazione di prodotti agricoli e dell'allevamento di bestiame.
2. Entro tale zona è previsto il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti e sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi ammissibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ivi compreso gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme.
3. Sono inoltre ammissibili interventi di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - a. H max ml. 8,00;
 - b. Uf max : 1,00 mq/mq
 - c. R.C. max 40%
4. La modifica della destinazione d'uso, potrà essere conseguita solo a seguito dell'approvazione del PA disciplinato dall'art. 12 delle presenti norme.

TITOLO VII – AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 1 – Definizione e disciplina delle zone F

Art. 96 - Zona F: attrezzature di interesse generale

1. Sono le parti del territorio o gli edifici destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, che nel loro complesso costituiscono la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
2. Le zone F possono essere sia di proprietà pubblica che privata.
3. Il RU individua nell'ambito delle zone F di previsione, quelle sottoposte ad acquisizione mediante procedura espropriativa da parte del Comune o da parte degli Enti competenti e le stesse trovano una più esatta individuazione nell'elenco degli immobili sottoposti ad esproprio riportati in appendice 13 alle presenti norme.
4. La realizzazione di dette previsioni è altresì ammessa da parte di privati proprietari previa la stipula di apposita convenzione con l'AC, con la quale ne sia assicurato l'uso pubblico nel rispetto delle previsioni dettate dal RU in relazione alla specifica sottozona di appartenenza.
5. Le zone F rappresentate nelle tavole del RU, si possono suddividere nelle seguenti tre categorie:
 - a. Le attrezzature afferenti al vivere dei residenti anche se alcune di esse si rivolgono ai residenti occasionali (turisti); di iniziativa o interesse pubblico;
 - b. Le attrezzature rivolte al completamento della industria turistica ed alla rivitalizzazione della collina; di iniziativa sia pubblica che privata;
 - c. Le attrezzature e gli impianti afferenti al compendio termale.
6. I servizi inclusi nella categoria a sono a loro volta suddivisi in sei sottozone:
 - Sottozona FI: attrezzature per l'istruzione;
 - Sottozona FC: attrezzature collettive;
 - Sottozona FV: verde pubblico;
 - Sottozona FS: attrezzature sportive;
 - Sottozona FD: attrezzature distributive e tecnologiche;
 - Sottozona FP: attrezzature parcheggio terminale;
7. I servizi inclusi nella categoria b sono suddivisi nelle seguenti tre sottozone:
 - Sottozona FA: attrezzature turistico – ricettive;
 - Sottozona FE: attrezzature espositive;
 - Sottozona FL: attrezzature ludico – ricreative;
8. I Servizi inclusi nella categoria c sono suddivisi nelle seguenti due sottozone:
 - Sottozona FT: attrezzature termali;
 - Sottozona FTD: attrezzature termali dismesse;
9. Tali sottozone sono state rappresentate con apposita simbologia e grafia, distinguendo tra quelle esistenti e quelle di progetto.
10. In tali aree sono ammesse le funzioni pubbliche così come individuate dall'art. 38 delle presenti norme ed il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra, ove non influente significativamente sugli impatti di natura ambientale e di natura urbanistica, non comporta la necessità di dare attuazione a varianti al RU, ma deve semplicemente essere approvata da parte del CC.
11. Fermo restando eventuali specifiche disposizioni e limitazioni alla capacità edificatoria previste dalla presenti norme, all'interno delle zone F l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze della funzione a cui è destinata l'area, nel rispetto di valori paesaggistici, ed ambientali, nonché di compatibilità con il contesto di riferimento.
12. Eventuali edifici presenti entro il perimetro delle zone F potranno essere oggetto di interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia, ad eccezione del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, per il quale si dovrà far riferimento alla specifica disciplina.

13. All'interno di tali sottozone è consentita la conservazione delle destinazioni d'uso presenti, ancorché non compatibili con quelle previste dalla disciplina di zona. Solo per interventi di grado superiore alla ristrutturazione edilizia è prescritto l'obbligo di adeguarsi alle destinazioni d'uso previste dalla sottozona di riferimento.
14. Il vincolo preordinato all'esproprio che insiste sulle aree di previsione, non preclude la possibilità di utilizzare tali aree per usi privati, fino al momento dell'avvio delle procedure espropriative, ivi compresa la possibilità di eseguire opere di sistemazione minori a condizione che le stesse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, secondo le modalità ritenute più opportune dall'AC, che dell'eventuale incremento di valore conseguente alla realizzazione di tali opere non si dovrà tener conto in sede di definizione dell'indennità di esproprio.

Art. 97 - Sottozona FI: Attrezzature per l'istruzione

1. Sono le aree destinate ad attrezzature scolastiche e formative riconducibili a quelle indicate dall'art. 3, lettera a) del DM 1444/68.
2. Il RU distingue con idonea simbologia le attrezzature scolastiche esistenti (Fle) da quelle di previsione (Flp).
3. Sono comprese entro tale sottozona le attrezzature scolastiche costituite da asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e scuole superiori e le attrezzature formative, intendendosi tali le scuole di formazione professionale.
4. In tale sottozona il RU si attua per intervento diretto, previa approvazione da parte della GC del progetto, che dovrà prevedere la sistemazione generale dell'area di riferimento.
5. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali della destinazione d'uso prevista ed al rispetto dei parametri imposti dalle specifiche discipline di settore ed in ogni caso non potrà essere superato l'Uf = 1,00 mq/mq. con H.max: di ml. 12,00.
6. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti con alberature idonee in misura minima di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.
7. In tale sottozona è consentito l'utilizzo delle strutture esistenti, quali, a titolo descrittivo ma non esaustivo, impianti sportivi, auditorium e palestre, per le funzioni e le attività di interesse pubblico previste all'art. 38.
8. Nell'ambito delle procedure abilitative di cui al comma 4 è consentita la deroga ai parametri urbanistici riportati al comma 5.

Art. 98 - Sottozona FC: Attrezzature collettive

1. Per attrezzature collettive si devono intendere le aree destinate alle attività riconducibili a quelle indicate dall'art. 3 lettera b) del DM 1444/68, quali: religiose, culturali, teatrali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, sedi di quartiere, pubblici uffici (Ufficio PP.TT., ecc.), stazioni ferroviarie, eliporto ed altre consimili, nonché i servizi sociali, assistenziali, formativi, culturali e sportivi ad esse connessi.
2. Il RU individua con apposita campitura e specifico simbolo grafico il tipo di attrezzatura esistente (FCe) o di previsione (FCp).
3. In tali sottozone le previsioni del RU si attuano con titolo edilizio diretto, per interventi fino alla sostituzione edilizia; interventi di grado superiore con progetto unitario convenzionato sulla base di un progetto che dovrà prevedere la sistemazione generale dell'area e che dovrà essere approvato da parte della GC.
4. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali della destinazione d'uso prevista ed al rispetto dei parametri imposti dalle specifiche discipline.
5. Sugli edifici esistenti entro il perimetro della presente sottozona FC, sono consentiti tutti gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, ivi compreso gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme. Per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambiente, si dovrà far riferimento alla specifica disciplina.
6. Fatto salvo l'art. 7 del D.P.R. 380/2001 in merito all'attività delle pubbliche amministrazioni, nelle aree di seguito indicate ed evidenziate con idonea perimetrazione nella cartografia del RU, gli interventi eccedenti la sostituzione edilizia potranno essere attuati con progetto

unitario, nel rispetto dei seguenti indici di UF:

- a. per le aree afferenti al complesso religioso denominato **San Francesco**:
 - i. -UF max: 0,75 mq/mq.;
 - ii. RC max: 40%;
 - iii. H.max:12,00 m.

- b. per le aree afferenti al complesso immobiliare denominato **Murialdo**
 - i. UF max: 0,50 mq/mq.;
 - ii. RC max: 40%;
 - iii. H.max. 12,00 m

- c. Il RU, con apposita simbologia, individua l'area per la realizzazione di un **eliporto** per il quale valgono le seguenti norme:
 - i. l'eliporto potrà essere attuato per iniziativa privata e/o pubblico - privata;
 - ii. all'interno di tale area potranno essere realizzate, oltre alle piste di atterraggio, tutti quei volumi necessari a garantire il funzionamento dell'eliporto, il rimessaggio e la manutenzione degli elicotteri, nel rispetto dei seguenti indici:
 1. UF max: 0,50 mq/mq.;
 2. RC max: 20%;
 3. H.max. 10,00 m.
 - iii. è prevista la possibilità di realizzare un alloggio per il custode della SUL massima di mq. 120 di SUL.
 - iv. dovrà essere prevista un'area in grado di ospitare almeno 200 posti auto;
 - v. in conformità alle indicazioni contenute nel piano di indirizzo e regolamentazione degli orari, l'accesso all'area Eliporto dovrà avvenire prolungando via del Cassero fino a raggiungere l'area, in modo da non attestarsi sulla strada Provinciale denominata Camporcioni.

- d. All'interno della sottozona FC è compresa anche l'Area occupata dal **Teatro Verdi** per la quale vale la seguente disciplina:
 - i. Fatte salve le possibilità di intervento previste dall'apposita disciplina per gli edifici ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, e l'obbligo di intervenire sul parco storico e sugli edifici con vincolo monumentale e sui beni paesaggistici conformemente agli articoli 12 e 20 del PS nel rispetto del disposto dell'articolo 81 della LR 1/2005 e s.m.i. ed ottenere idonea e preventiva autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in detta sottozona si può intervenire mediante:
 1. Titolo diretto per interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia;
 2. Interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme;
 3. Interventi fino alla categoria del Restauro e risanamento conservativo del parco storico;
 4. progetto unitario per interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni previste dal PS. In particolare il progetto unitario dovrà contenere:
 - a. il censimento della vegetazione esistente, consistente in:
 - b. Rilievo fotografico,
 - c. Nome della pianta: Famiglia, Genere , Specie , Varietà, Nome volgare,
 - d. Posizione,
 - e. Caratteristiche: Anno di impianto, Dati dimensionali, Aspetto chioma e fusto, Presenza di effetti negativi,
 - f. Stato Fitosanitario: Aspetto generale, Presenza di lesioni, Stato chioma e rami,
 - g. Grado di pericolosità.
 - h. Interventi necessari: Piante da conservare, da eliminare o da

- sostituire,
- i. la proposta di restauro del giardino storico con il mantenimento degli elementi formali ed architettonici presenti ed il Piano di manutenzione del Parco.
 - ii. Le destinazioni d'uso ammesse ai sensi dell'articolo 58 della LR 1/2005 e s.m.i. sono:
 1. Attrezzature teatrali;
 2. Studio televisivo;
 3. Attrezzature congressuali;
 4. Spazi espositivi non commerciali;
 5. Attrezzature museali.
 - iii. In ogni caso, gli interventi d'ampliamento non potranno superare i seguenti limiti dimensionali:
 1. Aumento dei posti a sedere del teatro esistente sino al raggiungimento del numero massimo complessivo di 1.500, calcolati secondo le disposizioni normative vigenti;
 2. Ampliamento della superficie degli ambienti accessori esistenti (camerini, laboratori, servizi igienici per il personale, magazzini, sale di prova) sino al raggiungimento della superficie lorda massima complessiva di mq 2.000;
 3. Ampliamento degli spazi di accoglienza esistenti (bar, foyer, guardaroba, servizi igienici per il pubblico) sino al raggiungimento della superficie lorda massima complessiva di mq 1.000;
 4. Ampliamento dello spazio destinato a uffici-biglietteria esistente sino al raggiungimento della superficie lorda massima complessiva di mq 150;
 5. Ampliamento delle pertinenze destinate a sala museo – sala espositiva non utilizzabile per la vendita, sino al raggiungimento della superficie lorda massima complessiva di mq 800 con le seguenti limitazioni:
 - a. H.max. del palcoscenico metri 16,50,
 - b. H.max. della copertura della sala del teatro metri 13,50,
 - c. SC max mq 2.800,
 - d. H.max edifici pertinenziali metri 6,00.
 - iv. La creazione di posti macchina deve essere garantita nella misura di uno ogni tre nuovi posti a sedere. Qualora non sia possibile reperire i posti macchina nel perimetro della sottozona Teatro Verdi è possibile attivare un convenzionamento decennale con soggetti privati o pubblici che asservano adeguati posti auto con aree di parcheggio privato situate entro il raggio di metri 600 dall'edificio o garantendo, durante l'orario di apertura al pubblico della struttura, il funzionamento di idoneo sistema di trasporto collettivo dedicato se le aree sono situate a distanza superiore a metri 600.
 - v. L'approvazione del progetto unitario, previsto dall'articolo 72 del PS, è subordinata alla verifica di fattibilità geologica, ai sensi dell'articolo 62, commi 2, 3 e della LR n. 1/2005 e s.m.i..
- e. Per le aree afferenti al **mercato coperto**, individuato dalla zona FC e con apposita simbologia puntuale, fatti salvi i commi precedenti, si applicano altresì le seguenti disposizioni:
- i. è ammessa la destinazione d'uso commerciale all'articolo 41, ad esclusione delle attività al comma 1 lett. c.3;
 - ii. sono altresì ammissibili le funzioni compatibili con la funzione commerciale, come individuate all'art. 47, comma 6;
 - iii. è fatta salva la disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore al Titolo IV, Capo 2 delle presenti NTA e sulle relative schede di cui all'allegato P2b.
 - iv. dovranno essere osservate le disposizioni al Titolo X (Condizioni per le trasformazioni), ove pertinenti gli interventi da eseguire.

Art. 99 - Sottozona FV: Verde pubblico o di uso pubblico

1. La sottozona FV comprende le aree riconducibili a quelle indicate dall'art. 3 lettera c) del DM 1444/68 da destinare a parco pubblico o di uso pubblico di tipo urbano o territoriale, esistenti o di previsione, che il RU propone di implementare ulteriormente.
2. Le aree comprese entro tale sottozona, possono essere di proprietà pubblica e/o privata.
3. Il RU distingue con idonea simbologia i parchi esistenti (FVe) da quelli di previsione (FVp).
4. Le aree destinate a parco pubblico o di uso pubblico, dovranno conservare il patrimonio arboreo esistente che potrà essere sostituito ed implementato avendo cura di porre a dimora essenze autoctone. Le aree di progetto, dovranno esser piantumate con specie tipiche della zona e coerenti con le caratteristiche del paesaggio circostante.
5. Nelle sottozone FV sarà consentita:
 - a. la realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili, piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro, che potranno essere opportunamente pavimentate con materiali ritenuti congrui all'ambiente;
 - b. la realizzazione di piccole sistemazioni ed attrezzature ricreative di basso impatto, quali piste di pattinaggio, campi per il gioco delle bocce e giochi simili;
 - c. la realizzazione di piccole costruzioni di servizio all'utenza (servizi igienici, chioschi per la vendita di giornali e riviste e per la somministrazione di bevande ed alimenti ecc.) e di locali destinati alla realizzazione di piccole costruzioni di servizio all'area (magazzini per attrezzature, locali tecnici, impianti tecnologici ecc.).
6. La realizzazione di tali costruzioni sarà assentita sulla base di un progetto di sistemazione generale dell'area di riferimento, che dovrà essere sottoposto all'approvazione da parte della GC.
7. In ogni caso la SUL delle costruzioni a servizio dell'utenza non potrà essere superiore a mq. 50,00 e quella per le costruzioni di servizio all'area non potrà essere superiore a mq. 50,00.
8. La realizzazione di parchi da assoggettare ad uso pubblico, per iniziativa privata, potrà essere attuata previa approvazione da parte della GC del progetto che preveda la sistemazione complessiva dell'area e le modalità di fruizione del parco da parte della collettività.
9. Nella sottozona FV, tra il verde di previsione, è ricompresa la porzione di territorio comunale destinata alla realizzazione del **parco attrezzato della Biscolla (FVP)** di iniziativa pubblica, privata o pubblico - privata; il RU prevede la sua attuazione attraverso un progetto unitario che potrà essere attuato anche per stralci funzionali. Il progetto dovrà prevedere gli interventi di bonifica e riconversione dell'area un tempo occupata dall'inceneritore, dell'area ex discarica di rifiuti dismessa e dell'area occupata dal centro comunale di raccolta dei rifiuti urbani, raccolti in modo differenziato. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione ambientale, introduzione di giochi per il tempo libero e fitness, piccole costruzioni di servizio all'utenza, servizi igienici, chioschi per la vendita di giornali e riviste e per la somministrazione cibi e bevande, locali tecnici, impianti tecnologici, ecc... e, nella zona del centro comunale suddetto, data la presenza di impianti utilizzabili, si potrà prevedere un'area di sosta per camper, roulotte e/o pullman. Nelle more dell'approvazione del progetto, sono assentibili esclusivamente le opere ed i manufatti necessari ed indispensabili a garantire il funzionamento dell'impianto esistente. Il potenziale edificatorio derivante da eventuali manufatti realizzati nell'ambito dell'attività di gestione del centro comunale di raccolta dei rifiuti urbani, raccolti in modo differenziato, non potrà essere riutilizzato per la nuova destinazione, a parco e dovranno essere rimossi al cessare dell'attività.
10. Nella sottozona FV, fra il verde di previsione è ricompresa altresì la porzione di territorio comunale destinata alla realizzazione del parco di Via Nofretti (FVP), di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata; il RU prevede la sua attuazione attraverso un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali, previa approvazione da parte della GC, che preveda la sistemazione complessiva dell'area. Il progetto potrà prevedere la sistemazione ambientale, ponendo particolare attenzione al contesto paesaggistico esistente, l'introduzione di giochi per il tempo libero e fitness, piccole costruzioni di servizio all'utenza, servizi igienici, chioschi per la vendita di giornali e riviste e per la somministrazione cibi e bevande, locali tecnici, impianti tecnologici, ecc.... ed è altresì consentita la realizzazione

di un alloggio per il custode, il tutto nei limiti dimensionali indicati nelle tabelle delle appendici 4 e 6 allegate alle presenti norme

Art. 100 - Sottozona FS: Attrezzature sportive

1. Il RU individua con apposita simbologia le aree esistenti (FSe), di progetto (FSp) e di completamento (FSc) destinate o da destinare alla realizzazione di impianti sportivi privati o di uso pubblico.
2. In tali sottozone, oltre alle strutture per gli impianti sportivi ed a quelle integrative di servizio (spogliatoi, servizi, deposito attrezzi, ecc.), è ammessa una edificabilità residenziale limitatamente all'alloggio del personale di custodia nella misura massima di mq. 80,00 di SUL.
3. I parcheggi inerenti le costruzioni saranno previsti nella misura massima di 10 mq/100 mc. costruiti.
4. Gli spazi liberi dagli impianti dovranno, compatibilmente all'attività sportiva che vi si svolgerà, essere sistemati e mantenuti con alberature idonee in misura di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.
5. Nell'ambito della sottozona FS è assentibile la realizzazione da parte di privati, di impianti sportivi, sulla base di convenzione sottoscritta con l'AC.
6. Nelle zone FSe ed FSp, l'edificazione potrà avvenire entro i limiti di seguito previsti:
 - a. UF max: 0,40 mq/mq;
 - b. H.max: 10,00 m.
 - c. RC max: 40%
7. Sul patrimonio edilizio esistente, saranno assentibili interventi fino alla sostituzione edilizia.
8. Entro la perimetrazione della zona FSe è compresa l'area occupata dagli impianti dell'**Ippodromo Sesana** e relativi annessi, evidenziata in cartografia con idonea simbologia. In detta zona si può intervenire mediante:
 - a. titolo diretto per interventi fino alla categoria della sostituzione edilizia;
 - b. PA per interventi di categoria superiore alla sostituzione edilizia.
9. Sono ammesse destinazioni d'uso di servizio all'attività ippica, sport ed al tempo libero con le seguenti prescrizioni:
 - a. UF max: 0,20 mq/mq;
 - b. H.max.: 10,00 m;
 - c. Obbligo di depuratori per lo smaltimento dei liquami e accorgimenti per evitare ogni possibile forma di inquinamento ambientale;
 - d. possono essere previste destinazioni commerciali la cui superficie utile lorda non potrà superare il 20% della superficie delle residue funzioni presenti.
10. Il RU, nell'ambito delle zone FS individua un'area di completamento (**FSc**) per la quale è prevista l'attuazione, per iniziativa privata sulla base di un progetto unitario convenzionato con l'AC, di intervento di completamento dell'area sportiva esistente.
11. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (viabilità e parcheggi) così come evidenziati nella rappresentazione grafica della sottozona e quantificati all'appendice 2 delle presenti norme.
12. Entro tale area è consentita la realizzazione di impianti sportivi coperti, nel rispetto degli indici di seguito indicati:
 - a. SUL max: mq. 2.500,00 a destinazione sportiva;
 - b. H. max: ml. 10,00;
 - c. dotazione di parcheggi come da appendice 2 alle presenti norme.

Art. 101 - Sottozona FD: Attrezzature distributive e tecnologiche

1. Il RU individua con apposita simbologia le aree destinate ad attrezzature tecnologiche esistenti (FDe) e di progetto (FDp).
2. Per attrezzature tecnologiche e distributive devono intendersi: impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, impianti centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per l'approvvigionamento idropotabile e per la depurazione, cantieri comunali, centro

comunale di raccolta differenziata dei rifiuti, aree per mercati all'aperto, ecc.. di cui alla funzione servizi ed impianti tecnologici f.14 dell'art.38 delle presenti norme.

3. In tali aree il RU si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte GC, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia nel rispetto dei parametri definiti al successivo comma 5 e comunque sempre nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali nel rispetto dei parametri definiti al successivo comma.
- 4bis. Per il patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti, ancorché non conformi con le destinazioni di zona. E' altresì ammessa la modifica della destinazione d'uso esistente, nell'ambito della compatibilità fra funzioni disposta all'art. 47 e sempre sulla base di un progetto unitario ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme.
5. Sia negli interventi di nuova costruzione che di trasformazione del patrimonio edilizio esistente il progetto dovrà garantire le seguenti caratteristiche:
 - a. contenere particolari accorgimenti per evitare ogni forma di inquinamento, sia della falda acquifera sia dell'ambiente circostante,
 - b. prevedere opportuna ed incisiva piantumatazione degli spazi liberi di risulta tra impianto e impianto oppure della fascia al confine su tutti i lati tra l'impianto ed il contesto adiacente allo scopo di favorire l'inserimento ambientale dei manufatti nell'ambiente circostante.
 - c. rispettare i seguenti parametri e prescrizioni (ad esclusione del comma 6):
 - i. UF max: 0,50 mq/mq
 - ii. H.max: 6,50 m,
 - iii. RC max. 40%.
6. Con la medesima simbologia grafica e con sigla **FDe "CCRD"** è stata individuata l'area (compresa entro il perimetro del progetto unitario denominato "Parco della Biscolla") attualmente occupata dal Centro Comunale di raccolta dei rifiuti urbani, raccolti in modo differenziato. Per detta area non sono applicabili le norme generali della sottozona di appartenenza in termini di edificabilità, dovendosi al riguardo far riferimento a quanto previsto dall'art. 99 comma 9 delle presenti norme.

Art. 102 - Sottozona FPe: Attrezzature Parcheggio terminale esistente

1. Il RU, individua con apposita simbologia la parte del territorio destinata a parcheggio terminale (già realizzata dal Comune nella forma della concessione di costruzione e gestione) per la mobilità su strada e a servizi e/o funzioni complementari pubblici, di interesse pubblico e/o collettivo e privati.
2. L'attrezzatura terminale, così come previsto nella convenzione attuativa già sottoscritta ed in via di definitiva attuazione, dovrà constare di:
 - a. un parcheggio per autovetture predisposto per il funzionamento (anche a rotazione) della capacità di almeno 480 posti auto.
 - b. un parcheggio per autobus, predisposto per il funzionamento (anche a rotazione) della capacità di almeno 35 posti oltre a 4 stalli per navette e 20 posti auto, questi ultimi insieme ai 4 per navetta da cedere all'AC,
 - c. un punto di accoglienza bus turistici.
3. I servizi e/o le funzioni complementari insediabili dovranno essere prevalentemente pubblici, di interesse pubblico e/o collettivo. La prevalenza si calcolerà in base alla superficie lorda occupata. Gli insediamenti privati saranno esclusivamente a destinazione commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, artigianato di servizio e ludico ricreativa.
4. Gli insediamenti di vendita al dettaglio saranno possibili solo nella tipologia di esercizi di vicinato e media struttura di vendita.
5. Gli insediamenti commerciali non potranno nel loro complesso occupare una superficie lorda superiore a mq. 4.000.
6. Gli insediamenti di attività ludico sportive, potranno occupare nel loro complesso una superficie lorda non superiore a mq. 5000,00.

7. Per gli altri insediamenti l'esistenza del requisito della pubblicità ,dell'interesse pubblico e/o collettivo dovrà essere riconosciuta dal Comune. A titolo esemplificativo e non esaustivo tale requisito sarà riconosciuto ad uffici amministrativi, sede dei Vigili Urbani, Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, insediamenti di carattere sanitario o clinico, sede di partiti politici , sindacati, associazioni di categoria, sedi di culto e attività connesse ecc...
8. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino al grado della ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti norme e dalla disciplina regionale.
9. Sul patrimonio edilizio esistente la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia saranno ammesse solo previa approvazione di specifico Piano di Recupero. Gli interventi saranno di iniziativa pubblica e/o privata (in tal ultimo caso opportunamente convenzionata al fine di garantire il puntuale rispetto della disciplina introdotta da questo articolo.)
10. Distanze dalla strada:
 - a. su Via. Foscolo mt. 5,60;
 - b. su Via. Cividale allineamento;
 - c. dai confini: mt.3,00.

Art. 103 - Sottozona Vigili del Fuoco

1. La sottozona Vigili del Fuoco è carografata nelle tav. P03a e P03f con apposita simbologia grafica rappresentante FDe ed il simbolo dei vigili del fuoco. Tale funzione, già prevista nel PRG e nel PS all'art. 12 delle NTA, concorre, insieme alla previsione di realizzazione dell'eliporto, alla realizzazione del "Fuso della protezione civile" in conformità al PS.
2. Sul fabbricato esistente sono ammissibili tutte le categorie di intervento.
3. Sull'area sono applicabili gli indici ed i parametri delle zone FD di cui al precedente art. 101 comma 4 e 5.
4. Restano fermi tutti gli obblighi sottoscritti nella convenzione con la "Convenzione fra la Provincia di Pistoia e i Comuni di Montecatini Terme, Pescia, Monsummano, Pieve a Nievole, Massa e Cozzile, Ponte Buggianese, Chiesina Uzzanese, Borgo a Buggiano, Larciano, Lamporecchio, Uzzano per il cofinanziamento degli oneri di urbanizzazione per l'accesso all'area per ricovero di Protezione Civile nonché alla nuova Caserma dei Vigili del Fuoco di Montecatini Terme" Stipulata in data 16.5.2003 e propedeutica alla realizzazione del fabbricato.

Art. 104 - Sottozona FL: Attrezzature ludico ricreative (Minigolf, Le Panteraie, Grotta Maona, Villa Patrizia, l'Area, Tiro a Volo).

1. La Sottozona FL comprende le parti del territorio comunale con destinazione turistico ricreativa, che si possono adibire all'esercizio del tempo libero e sono cartograficamente individuate con la simbologia FLe quelle esistenti e FLp, quelle di progetto.
2. Nella sottozona FL sono consentite destinazioni d'uso esclusivamente per: ristoranti, caffè-bar, sedi di clubs, spazi per attività ricreative e culturali, campi da tennis, piscine e impianti sportivi in genere.
3. Una quota-parte del volume complessivo, nella misura del 30%, potrà essere destinata alla ricettività turistica connessa con tale attività.
4. Nella sottozona FL, qualora non già esistente, è consentita l'edificazione di un alloggio per il gestore o per il personale di servizio della SUL max di 120 mq che dovrà costituire un insieme organico con le altre previsioni edilizie.
5. Sono escluse nuove destinazioni d'uso di carattere residenziale.
6. Nel rispetto degli indirizzi disposti dal PS (artt. 14, 28 e 42), si potrà intervenire tramite:
 - a. titolo diretto per interventi di categoria fino alla sostituzione edilizia;
 - b. progetto unitario di iniziativa privata per interventi di categoria superiore alla sostituzione edilizia, che dovrà prevedere:
 - i. spazi da destinarsi a parcheggi nella misura di 2 mq. ogni 20 mc.;
 - ii. impianti di depurazione per lo smaltimento dei liquami;
 - iii. ogni accorgimento possibile per evitare qualsiasi forma di inquinamento;
 - iv. sistemazione a verde degli spazi, residui all'intervento, con piantumazioni

- effettuate con specie vegetali caratteristiche del luogo;
- v. un insieme organico dal punto di vista architettonico.
7. L'edificazione si attuerà in base alle seguenti prescrizioni:
- UF max: 0,06 mq/mq;
 - H.mex: 6,50 m;
8. Gli interventi nella zona FLe interessata dalla presenza della Grotta Maona, dovranno dimostrare la non interferenza con le acque termali poste sotto tutela.

Art. 105 - Sottozona FAe: Attrezzature turistico ricettive esistenti (complesso S. Barbara, Campeggio)

- Il RU individua con apposita simbologia la parte del territorio comunale occupata da impianti già esistenti con destinazione alberghiera e con attività turistico ricettiva (campeggio), esterna ai centri abitati.
- In detta sottozona si può intervenire mediante:
 - titolo diretto per interventi di categoria fino alla sostituzione edilizia;
 - progetto unitario di iniziativa privata, convenzionato con l'AC tendente all'adeguamento e al potenziamento funzionale delle attività già in atto alla data dell'adozione delle presenti norme, per interventi di categoria superiore alla sostituzione edilizia. Detto progetto dovrà prevedere:
 - spazi da destinarsi a parcheggi nella misura di 2 mq. ogni 20 mc.;
 - impianti di depurazione per lo smaltimento dei liquami;
 - ogni accorgimento per evitare qualsiasi forma di inquinamento;
 - sistemazione a verde degli spazi residui all'intervento con piantumazioni effettuate con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.
- Nell'ambito della sottozona FA sono ammesse, esclusivamente, destinazioni d'uso connesse con l'attività turistico alberghiera; sono escluse destinazioni d'uso a carattere residenziale, fatta eccezione per l'abitazione del proprietario o del custode che potrà essere realizzata fino ad una SUL non superiore a mq. 120,00.
- Le prescrizioni nella sottozona FA sono:
 - UF: 0,08 mq/mq;
 - H.max. 6,50 m;
 - RC max: 10%;
- Le preesistenze volumetriche presenti nella sottozona FA, possono conservare la destinazione d'uso esistente o possono essere ristrutturate e riconvertite alle destinazioni d'uso consentite nella sottozona, nell'ambito del volume esistente.
- Nel caso in cui tali preesistenze venissero demolite per essere ricostruite, l'indice da rispettare sarà quello previsto nella sottozona.
- Per quanto concerne l'area destinata a campeggio valgono le norme di seguito riportate:
 - Area per parchi di campeggio.
 - L'area minima per l'attrezzatura è di mq. 20.000;
 - Gli spazi per le tende e roulotte non possono interessare più di 1/3 dell'area totale;
 - L'area risultante deve restare allo stato naturale almeno per la metà, salvo opere di piantumazione o rimboschimento; nell'altra metà saranno consentiti l'installazione dei servizi igienico sanitari e dei servizi generali e parcheggi;
 - Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per spianamenti, terrazzamenti, viabilità interna purché realizzati attraverso tutte quelle opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno e con tecniche costruttive ecocompatibili;
 - Dovrà essere rivolta particolare attenzione alla cura del verde che dovrà mirare al mantenimento delle alberature d'alto fusto presenti ed in particolare dell'ulivo ed alla loro integrazione con essenze arboree autoctone, al fine di minimizzare l'inserimento delle strutture, nel contesto paesaggistico di riferimento;
 - Fatto salvo quanto disposto dalla precedente lettera v.), è consentita l'apertura di sentieri pedonali;

- vii. Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo; esso deve comunque essere realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.
 - viii. All'ingresso del campeggio devono essere predisposte una più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del campeggio sarà di regola vietata; la transitabilità automobilistica nel campeggio deve essere solo prevista all'arrivo e alla partenza del campeggiatore o in casi di emergenza;
 - ix. Dovrà essere predisposta adeguata protezione per gli alberi che potrebbero essere danneggiati dalle manovre degli autoveicoli;
 - x. Nell'area destinata a campeggio dovranno essere appositamente indicate le zone in cui è consentito il passaggio e la sosta della roulotte; tali zone saranno scelte in modo da non arrecare alcun danno alla vegetazione esistente; per le zone percorribili dalle roulotte dovrà indicarsi la dimensione della roulotte ammessa.
- b. Costruzioni nella zona campeggio.
- i. Nella zona per campeggio di cui al precedente comma 7 le installazioni fisse per i servizi generali, i parcheggi e la viabilità interna non devono coprire complessivamente più di 1/6 della superficie totale.
 - ii. Ogni parco di campeggio deve disporre di spazi per tende e per roulotte pari almeno a 70 mq.
 - iii. Per ogni ospite deve essere assicurata una dotazione idrica di almeno 50 litri al giorno di acqua potabile.
 - iv. Gli impianti igienico-sanitari devono essere dotati di:
 - 1. n. 1 doccia per 30 ospiti;
 - 2. n. 1 lavabo per 15 ospiti;
 - 3. n. 1 wc per n. 10 ospiti;
 - 4. n. 1 bidone per rifiuti da 50 litri per n. 20 ospiti.
- c. In ogni campeggio dovrà esserci almeno n. 1 estintore anti incendio in provato stato di funzionamento ogni 100 ospiti, ubicati in modo da non distare più di ml. 50 dalla installazione più lontana.
- d. Per lo scarico delle immondizie dovrà essere disposto un recipiente con coperchio a cerniera, lavabile, della capacità media di 50 litri ogni 20 ospiti; il trasporto dei bidoni dovrà avvenire fuori dall'area delle tende, su apposita piazzola dotata di presa d'acqua per il lavaggio dei bidoni.
- e. Sul patrimonio edilizio esistente ritenuto di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, ricadente nell'area potranno essere eseguiti tutti gli interventi ammessi dall'apposita disciplina, con possibilità di utilizzare gli immobili per servizi di carattere generale, alloggio del custode di 120 mq di SUL max., impiantistica ecc..
- f. L'apertura di una attrezzatura per campeggio è soggetta, all'approvazione tecnica degli elaborati di progetto redatto secondo i criteri delle norme vigenti in materia di Attrezzature di Parchi di Campeggio, da parte della GC ed alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente o i richiedenti, loro successori e aventi causa si impegnano:
- i. all'esecuzione del progetto conformemente in ogni sua parte agli elaborati approvati;
 - ii. all'assunzione a loro carico delle opere necessarie alla realizzazione degli impianti tecnici necessari al corretto funzionamento delle attrezzature (strade, impianto elettrico, impianto idrico, fognature, ecc.) e tutte quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - iii. alla realizzazione delle opere necessarie al corretto modo di smaltimento delle acque di scarico;
 - iv. a stabilire un termine entro cui le opere suddette dovranno essere eseguite, che non potrà essere superiore a tre anni;
 - v. a fornire idonee garanzie finanziarie (fidejussione bancaria e/o assicurativa) per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto d'obbligo di cui sopra;
 - vi. a redigere il regolamento interno del campeggio.
- g. La realizzazione di interventi edilizi su strutture già esistenti è sottoposta alle stesse

procedure e condizioni di quelle previste per l'apertura di una nuova attrezzatura per campeggio, solo nel caso in cui gli interventi previsti determinino incrementi piano - volumetrici eccedenti il 20% della SUL esistente o la riorganizzazione di un'area interessante oltre il 50% della superficie complessiva destinata a campeggio.

- h. La normativa appena citata la si deve intendere integrativa alla Legge 21.03.1958,n. 326 e al D.P.R. 20.06.1961, n. 869.

Art. 106 - Sottozona FT: Attrezzature termali

1. La sottozona FT comprende la parte del territorio comunale, interessata dal compendio termale, ove si trovano ubicati impianti, attrezzature e servizi per il termalismo e per il tempo libero.
2. In detta sottozona sono assentibili destinazioni e funzioni connesse al completamento ed a supporto dell'offerta termale e si può intervenire mediante:
 - a. Titolo diretto per interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia comprensiva degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme;
 - b. PA per interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni del PS.
3. Sono comunque fatte salve le possibilità di intervento previste dall'apposita disciplina per gli edifici ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale.
4. Gli interventi sul parco storico, sugli edifici con vincolo monumentale e sui beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 devono essere conformi agli articoli 12 e 20 del PS, rispettare il disposto dell'articolo 81 della LR 1/2005 e s.m.i. ed ottenere idonea e preventiva autorizzazione ai sensi del citato Codice.

Art. 107 - Sottozona FTD: Attrezzature Termali Dismesse

1. La sottozona FTD comprende gli immobili e le aree appartenenti al compendio termale le cui funzioni ed attività risultano cessate in quanto non più strategiche alle finalità aziendali, così come individuati nell'appendice 12 alle presenti norme.
2. In detta sottozona si può intervenire mediante:
 - a. Titolo diretto per interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia.
 - b. PA per interventi di categoria superiore alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle disposizioni del PS.
3. Sono comunque fatte salve le possibilità di intervento previste dall'apposita disciplina per gli edifici ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale.
4. Per ogni immobile compreso nelle aree FTD sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'apposita scheda di dettaglio dell'appendice 12, fermi restando i vincoli e le prescrizioni ivi individuati.
5. Sono comunque sempre assentibili le destinazioni d'uso pubbliche, o di interesse pubblico e/o collettivo, così come previste dall'art. 38 e 44 delle presenti norme.
6. Ove previsti dalle schede di dettaglio dell'appendice 12 alle presenti norme gli ampliamenti sono commisurati a soddisfare le necessità funzionali ed operative delle destinazioni d'uso.
7. Per gli immobili inseriti nella sottozona FTD non elencati nelle schede di cui all'Appendice 12 delle NTA, sono ammesse modifiche della destinazione d'uso legittimamente esistente, nel rispetto della compatibilità fra funzioni ai sensi dell'art. 47 delle presenti norme.
8. Per gli immobili inseriti nella sottozona FTD non elencati nelle schede di cui all'Appendice 12 delle NTA, nell'ambito della legittima destinazione d'uso esistente sono consentiti gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti NTA.

TITOLO VIII – AREE DI VALORE STRATEGICO ED AMBIENTALE

CAPO 1 – Definizione e disciplina delle aree di valore strategico ed ambientale

Art. 108 - Aree di valore strategico ed ambientale sottoposte a piano attuativo di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico/privata.

1. Le aree di valore strategico ed ambientale rappresentano le parti del territorio comunale dove è prevista la possibilità di intervenire con PA di iniziativa pubblica, privata e/o pubblico/privata e riguarda le aree e gli ambiti territoriali di seguito descritti:
 - a. Il centro storico di Montecatini Alto
 - b. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Sud - Est (PR1)
 - c. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Ovest (PR2)
 - d. L'area interessata dall'ex Tiro a Volo (PR3)
 - e. Piano di Recupero area ex Allevamento Suini (PR4)
 - f. L'area interessata dall'ex Cava Maona (PR5)
 - g. Piano di Riqualificazione Area ex Nievoletta (PR6)
 - h. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Est (Piazza Italia) (PR7)
 - i. Area di Sviluppo Termale (PR8)
 - j. Piano di Recupero area ex Slam (PR9)
 - k. Piano di Recupero "Porta di Borgo" (PR10).
 - l. Piano di Riqualificazione "Parco della Nievole".
2. Il PA di ciascuna zona dovrà ispirarsi ai seguenti criteri progettuali:
 - a. *Il centro storico di Montecatini Alto:*
 - i. Comprende l'area del centro storico, che costituisce il patrimonio edilizio più antico del territorio comunale, classificato, sulla presente normativa, come "Sottozona A1".
 - ii. Il PA individuerà l'ambito territoriale che si caratterizza per le particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78, per le quali si rende opportuno il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, con ulteriore attenzione ai problemi viari e di parcheggio.
 - iii. Nell'ambito del PA, al fine di recuperare particolari condizioni di degrado, potranno essere previsti interventi di categoria maggiore rispetto a quelli previsti dai Comparti di intervento, così come definite, al fine di riqualificare e valorizzare il tessuto urbano di riferimento.
 - iv. Nell'ambito di interventi che prevedano il potenziamento e/o la riqualificazione del sistema stradale e/o dei parcheggi, dovranno essere privilegiate soluzioni che minimizzino gli effetti prodotti sull'ambiente, mediante la scelta di materiali e finiture proprie del contesto di riferimento.
 - b. *Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Sud - Est (PR1)*
 - i. L'area compresa entro il perimetro evidenziato con apposita simbologia comprende la porzione del territorio comunale costituente l'accesso alla città da Sud -Est in prossimità di un'area caratterizzata dalla forte presenza di immobili a destinazione commerciale e produttiva.
 - ii. Il piano dovrà prevedere la riqualificazione della viabilità e la formazione di percorsi di tipo urbano atti a porre in stretta relazione il patrimonio immobiliare esistente, al fine di creare un Parco Urbano dalle caratteristiche omogenee finalizzato alla ricucitura di fabbricati che presentano ad oggi, caratteristiche costruttive, di finitura e di destinazione diverse fra loro.
 - iii. Nell'ambito del PA, fermo restando la possibilità di intervenire sul patrimonio

edilizio esistente, conservando le destinazioni d'uso presenti e/o modificando le stesse nei limiti previsti dalla disciplina di zona, è consentito il cambio di destinazione d'uso, verso il commerciale, nel rispetto della specifica disciplina, con l'esclusione della realizzazione di gradi strutture di vendita.

- iv. E' prevista la possibilità di implementare il potenziale edificatorio presente, secondo le seguenti quantità:
 - 1. SUL max a destinazione commerciale: mq. 5280;
 - 2. SUL max a destinazione direzionale e/o artigianato di servizio: mq. 1000;
 - 3. H.max: ml. 12,00
 - 4. RC max: 50%..

c. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Ovest (PR2).

- i. Il RU recepisce in toto i contenuti della disciplina relativa all'area di cui trattasi, adottata con delibera del CC n. 23 del 24.3.2014 ed approvata con delibera del C.C. n. 52 del 29.6.2015 ai sensi dell'art. 64 comma 5 del PS.
- ii. Il PA persegue la riqualificazione complessiva dell'area mediante l'implementazione del verde, la ridefinizione della viabilità stradale e la ricomposizione del complesso edilizio ricompreso nel perimetro e pertanto dovrà essere condotto uno specifico studio atto a verificare i rapporti fra le funzioni insediate, gli spazi a parcheggio e verde pubblico e le infrastrutture rispetto all'UTOE di riferimento.
- iii. Nelle more per l'attuazione del PA sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, senza possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici presenti.
- iv. In sede di definizione del PA, devono essere ricercate soluzioni architettoniche che privilegiano la progettazione degli spazi aperti e del verde pubblico, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica finalizzato ad una complessiva ridefinizione della volumetria e delle destinazioni assentibili, così come disciplinato nei successivi commi.
- v. Le aree destinate a parcheggio, anche interrato, dovranno essere reperite nel perimetro di piano ed essere adeguate per dotazione alle destinazioni d'uso previste, fermo restando che non potranno essere inferiori ai limiti disposti dalla vigente legislazione in materia.
- vi. La localizzazione delle aree di cui al comma precedente non dovrà, di norma, costituire soluzione di continuità per gli spazi destinati a verde pubblico.
- vii. Il sistema di viabilità esistente dovrà essere improntato a favorire la fluidificazione del traffico in entrata ed in uscita, perseguendo con ciò anche un miglioramento delle condizioni micro climatiche dell'area.
- viii. Il nuovo complesso immobiliare potrà ospitare attività di tipo commerciale, direzionale e residenziale, nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito descritti:
 - 1. Destinazione commerciale: tale destinazione dovrà essere conservata fino alla concorrenza di una superficie utile lorda non superiore a mq. 1.200,00;
 - 2. Destinazione Direzionale: tale destinazione potrà essere assentita fino alla concorrenza di una S.u.l. complessiva non superiore a mq. 700,00;
 - 3. Destinazione residenziale : tale destinazione potrà essere assentita fino alla concorrenza di una S.u.l. complessiva non superiore a mq. 500,00, ottenuti dalla riconversione delle volumetrie esistenti attualmente destinate ad uso commerciale.
 - 4. H.max.: ml. 15,00;
 - 5. Distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade: nel rispetto delle disposizioni di carattere generale;
 - 6. Dotazione di parcheggi: nel rispetto delle disposizioni di carattere

generale e di settore;

7. Verde pubblico: nell'ambito del piano dovranno essere reperite superfici da destinare a verde pubblico, per un quantità non inferiore a mq.1800.
- ix. Il piano attuativo finalizzato alla trasformazione degli assetti insediativi individuato ai commi 1 e 2, è subordinato alle procedure di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), ai sensi della vigente legislazione.

d. Polo Fieristico -Area ex Tiro a volo (PR3)

- i. L'area compresa entro la perimetrazione individuata con apposita simbologia dal RU, comprende la parte del territorio comunale in parte già occupata da impianti sportivi privati e da funzioni connesse al completamento dell'attività ludico/sportiva (ristoranti, dancing, gelaterie, ecc.), le cui possibilità di intervento risultano disciplinate dall'art. 104 delle presenti norme.
- ii. Entro tale perimetrazione e previa approvazione di PA, è assentita la realizzazione di strutture di interesse comune finalizzate alla realizzazione di un polo fieristico – espositivo entro i limiti dimensionali riportati nell'appendice 4 alle presenti norme.
- iii. Fermo restando la capacità edificatoria determinata per effetto dell'applicazione degli indici di zona, è consentita l'ulteriore realizzazione di manufatti e/o strutture di interesse collettivo, con SUL max di mq. 4300 ed H.max 7,50 m.
- iv. Il piano dovrà prevedere il reperimento di un'area da destinare a verde attrezzato di uso pubblico della superficie non inferiore a mq. 15000,00; tale quantità concorrerà alla determinazione dello standard.
- v. Il piano dovrà prevedere il reperimento di un'area a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico, destinata ad ospitare non meno di 600 posti auto; tale quantità concorre alla determinazione dello standard.
- vi. Con apposita convenzione verranno disciplinate le modalità di realizzazione, utilizzazione e/o cessione delle aree destinate ad uso pubblico.

e. Piano di Recupero area ex Allevamento Suini (PR4)

- i. L'area compresa entro il perimetro evidenziato con apposita simbologia comprende la porzione del territorio comunale interessata dalla presenza di un allevamento di bestiame.
- ii. Nelle more dell'approvazione del piano, è ammesso intervenire sul patrimonio edilizio esistente, conservando le destinazioni d'uso presenti e/o modificando le stesse nei limiti previsti dalla disciplina di zona E4 (art. 95 delle presenti norme).
- iii. Il Piano di recupero consentirà la totale riconversione della SUL esistente, con le seguenti limitazioni:
 1. la SUL a destinazione residenziale non potrà eccedere il 25% della SUL complessiva;
 2. sono consentite destinazioni d'uso commerciali, direzionali ed attività artigianali di servizio non inquinanti;
 3. Sono consentite destinazioni d'uso ludico – sportive con l'esclusione delle funzioni individuate dall'art. 38 delle presenti norme, n. f18. Per tali attività sarà possibile implementare la SUL esistente del 10% della SUL complessiva;
 4. H.max.: ml. 6,50.

f. L'area interessata dall'ex Cava Maona (PR5)

- i. Comprende l'area interessata dalla ex cava e dai terreni ad essa pertinenti. Il PA dovrà perseguire l'utilizzazione prevalentemente pubblica o di uso pubblico delle aree ricomprese entro il perimetro individuato dal RU. Saranno altresì assentite destinazioni residenziali, attività sportive, ricreative, culturali e dello spettacolo, commerciali e direzionali, nel rispetto dei limiti di

seguito indicati.

- ii. Il piano dovrà indicare le modalità di riqualificazione ambientale e dell'area di cava, le sistemazioni delle aree limitrofe, la viabilità d'accesso e le aree di sosta.
- iii. In via prioritaria dovrà essere valutata, con il soggetto incaricato della gestione del servizio acquedotto, la possibilità di recuperare, nell'ambito dell'area di cava, un bacino destinato alla raccolta di acque da destinare al consumo umano al fine di implementare la potenzialità dell'acquedotto cittadino, attraverso la realizzazione di un idoneo sistema approvvigionamento, raccolta, potabilizzazione, distribuzione e connessione con la rete acquedottistica esistente.
- iv. Particolare attenzione andrà rivolta al sistema di regimazione delle acque superficiali al fine di prevenire fenomeni di dissesto ed inquinamento.
- v. Il piano potrà prevedere:
 1. il recupero a fini abitativi delle volumetrie legittimamente esistenti;
 2. attività commerciali fino al conseguimento massimo di una SUL di mq.1.200,00;
 3. attività direzionali fino al conseguimento massimo di una SUL di mq. 500;
 4. attività ed attrezzature di uso comune (sportive, ricreative, culturali e dello spettacolo) fino al conseguimento massimo di una SUL di mq. 1000,00;
 5. H.max di progetto: ml. 6,00;
 6. la realizzazione di un sistema di viabilità idoneo a favorire la connessione con la viabilità esistente, in modo da offrire soluzioni che possano risolvere le problematiche di accesso e deflusso delle autovetture che transitano lungo la viabilità attraverso la quale si raggiunge l'edificio scolastico denominato Scuole Casciani;
 7. un parcheggio di uso pubblico destinato ad ospitare almeno 400 posti auto; tale quantità concorre alla determinazione dello standard;
 8. un'area da destinare a verde pubblico attrezzato della superficie non inferiore a mq. 2000,00. Tale quantità concorre alla determinazione dello standard.
- vi. Con apposita convenzione verranno disciplinate le modalità di realizzazione, utilizzazione e/o cessione delle aree destinate ad uso pubblico.

g. Piano di Riqualificazione Area ex Nievioletta (PR6)

- i. Il RU recepisce in toto i contenuti del piano di riqualificazione suddetto, adottato con delibera del CC n. 23 del 24.3.2014 ed approvato con delibera del C.C. n. 52 del 29.6.2015 che prevede:
 1. La realizzazione di un complesso edilizio a destinazione commerciale per la grande distribuzione, in forza dell'esito favorevole della Conferenza di Pianificazione ai sensi dell'articolo 69 della LR 52/2012, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - a. RC max: 50% della superficie fondiaria.
 - b. Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2,3 \text{ mc./mq.}$
 - c. $U_f \text{ max:} = 0,50$
 - d. H,max: ml. 12,00;
 - e. Distanze:
 - i. dal confine autostradale: In conformità alle disposizioni previste nel centro abitato dall'Ente proprietario e comunque non inferiore a ml. 20,00 come stabilito dal PS;
 - ii. da Via Giovanni Gentile: ml. 10,00
 - iii. dalle altre strade confinanti: ml. 5,00
 - iv. dai confini ml. 6,00;
 - v. dai fabbricati ml. 10,00;

- vi. dal confine di strade senza sfondo: ml. 3,00
- f. Parcheggio pubblico e di uso pubblico: Oltre ai parcheggi per la sosta stanziale di cui al seguente punto g), nel comparto devono essere reperiti adeguati parcheggi pubblici e per la sosta di relazione, ai sensi della vigente legislazione in materia. In ogni caso, il parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 60% della quantità minima di standard individuata ai sensi dell'art. 5, comma 1, alinea 2) del D.M. 1444/68 (corrispondente a 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti), fermo restando che la residua porzione, corrispondente al 20% della detta quantità, sarà destinata a verde pubblico. Ai sensi dell'art. 65 comma 7 del vigente Piano Strutturale, dovrà altresì essere previsto un parcheggio ad uso pubblico in grado di garantire la sosta di capacità non inferiore a 400 posti auto; possono concorrere al soddisfacimento del parcheggio pubblico, i parcheggi previsti per la sosta di relazione dalla disciplina di settore commerciale. La superficie di detto parcheggio concorre altresì alla definizione della superficie per attrezzature e spazi pubblici (s.a.p.) e pertanto, ove realizzato al livello del piano di campagna, è detraibile dal computo della superficie fondiaria Sf, ai sensi del Regolamento regionale 64/R/2013.
- g. Parcheggi stanziali: 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume, ai sensi della L. 122/89, maggiorata dagli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere reperiti su area privata, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi.
- h. Densità arborea (Numero di alberature di alto fusto da mettere a dimora in rapporto alla superficie fondiaria): $Da = 0,01$. Ove non sia possibile soddisfare interamente detto parametro all'interno dell'area, la parte residua potrà accedere all'istituto della monetizzazione.
- i. Destinazioni d'uso consentite:
 - i. commerciale, fino alla grande distribuzione, purché contenuta entro mq. 6.000,00 di Superficie utile lorda;
 - ii. direzionale;
 - iii. residenziale, limitatamente alla realizzazione di un alloggio per il custode o per la proprietà della SUL massima di mq. 120,00.
 - iv. Rapporto di occupazione del sottosuolo (r.o.s.): Non superiore al 75% della superficie fondiaria.
- ii. In via prioritaria gli standard urbanistici, quantificati ai sensi del DM 1444/68, della LR 1/2005 e s.m.i. nonché dal relativo Regolamento DPGR 2R/2007, dalla disciplina di settore LR 28/2005 e s.m.i. e dal relativo Regolamento DPGR 15R/2009 e s.m.i., dovranno essere interamente reperiti all'interno del perimetro di piano. Ove ciò non fosse possibile per documentati impedimenti sarà consentita la facoltà di cui all'art. 18 comma 3 delle presenti norme.
- iii. Sono interamente a carico del soggetto attuatore le opere di urbanizzazione primaria, preventive o contestuali all'attuazione dell'intervento proposto ed a questo funzionali e/o gli interventi previsti dai contributi dei soggetti competenti in materia ambientale, nell'ambito della valutazione ambientale strategica ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i. e/o degli Enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione sostenuta ai sensi dell'art. 69 della LR 52/2012, fra le quali si segnalano, previo parere favorevole degli Enti gestori delle infrastrutture:

1. opere di miglioramento della viabilità pubblica e/o opere di mitigazione geometrico-funzionale della rete stradale afferente la nuova struttura di vendita, specificate nella relazione dello studio viabilistico, nelle forme e nei modi individuati dagli studi di valutazione degli effetti prodotti sulla viabilità dall'insediamento commerciale da insediare;
 2. opere di regimazione idraulica delle acque superficiali, al fine di ovviare a fenomeni di ristagno e/o difficoltà di deflusso delle acque meteoriche;
 3. adeguato sistema di trattamento delle acque reflue ed allacciamento alla fognatura comunale o, in alternativa, dotazione di adeguato impianto autonomo, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni dagli organi competenti;
 4. opere di approvvigionamento idrico;
 5. eventuali ulteriori opere che si dovessero rendere necessarie in rispondenza alla specifica disciplina di settore.
- iv. In sede di presentazione del progetto, finalizzato al rilascio del titolo abilitativo:
1. dovranno essere soddisfatti i requisiti obbligatori, con riferimento agli elementi di qualità e alle prestazioni, previsti per le grandi strutture di vendita dalla L.R. 28/2005 e dal relativo regolamento attuativo n. 15/R.
 2. dovrà essere redatto specifico studio del reticolo idraulico minore dell'area, nonché individuate in sede di progettazione le opere di regimazione delle acque piovane e le eventuali opere finalizzate alla mitigazione del rischio idrogeologico e derivante dall'impermeabilizzazione.
 3. dovranno essere previste idonee opere di mitigazione vegetazionali lungo il lato autostradale e schermature, preferibilmente di tipo vegetazionale, lungo il confine con le sottozone BR.
 4. dovranno essere rafforzate opere vegetazionali nelle aree a parcheggio.
- v. E' comunque fatta salva, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio, l'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta o atti d'assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori.
- vi. In sede di attuazione del piano, saranno assentite lievi modifiche al perimetro di piano purché contenute entro il 10% della superficie territoriale, senza che ciò determini la necessità di effettuare varianti allo strumento urbanistico.
- vii. Le aree che si potrebbero determinare per effetto delle modifiche contenute nel 10% della superficie territoriale sono urbanisticamente asservite alla sottozona DC* (Area della Nievoletta) per destinazione d'uso e capacità edificatoria, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico o incremento della superficie di vendita e comunque purché contenute nel dimensionamento previsto dall'UTOE di competenza.

h. Piano di Riqualificazione Area denominata Porta Est (Piazza Italia) (PR7)

- i. L'area compresa entro il perimetro evidenziato con apposita simbologia comprende la porzione del territorio comunale che individua l'accesso alla città provenendo da est e dall'autostrada A11. Tale contesto si caratterizza per la significativa presenza della stazione Ferroviaria (progettata da Angelo Mazzoni) e dell'ampio parcheggio direttamente prospettante la stessa, sul quale si affacciano edifici ad uso promiscuo (destinati a residenza, attività commerciali e di servizio), che nel loro insieme non presentano particolari caratteristiche architettoniche.
- ii. Il piano dovrà prevedere la ridefinizione dei prospetti architettonici dell'invaso urbano costituente la piazza, la formazione di un micro parco e/o sistema di giardini e/o di verde pubblico.

- iii. La riqualificazione dovrà tener conto dei seguenti criteri progettuali:
 - 1. individuazione di congrue soluzioni morfo tipologiche atte a conferire un nuovo carattere architettonico, anche simbolico di Montecatini (Ville d'eau), ponendosi in relazione con il patrimonio edilizio esistente sulla piazza;
 - 2. la ridefinizione delle quinte prospettiche, prospicienti sull'invaso urbano costituente la piazza, integrandosi con i varchi stradali esistenti, che dovranno essere opportunamente riqualificati;
- iv. Il piano dovrà porsi in stretta relazione con le politiche di sviluppo ferroviario e del trasporto pubblico con la rifunzionalizzazione della stazione Mazzoni e del relativo parcheggio.
- v. Nell'ambito del piano, fermo restando la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente, conservando le destinazioni d'uso presenti e/o modificando le stesse nei limiti previsti dalla disciplina di zona, è consentita l'implementazione del potenziale edificatorio presente, secondo le seguenti quantità:
 - 1. SUL max: a destinazione commerciale mq. 3.600,00;
 - 2. SUL max a destinazione direzionale e/o artigianato di servizio: mq. 1200;
 - 3. H.max: ml. 15,00.

i. Area di Sviluppo Termale (PR8)

- i. L'area compresa entro il perimetro individuato con apposita simbologia dal RU e denominata AST (Ambito di Sviluppo Termale) comprende la porzione del territorio comunale caratterizzata dalla prevalenza della funzione Termale che sulla base delle indicazioni del PS, il RU intende promuovere e favorire il suo potenziamento ed il miglioramento dell'offerta turistico/termale nel suo complesso.
- ii. Al fine di promuovere la riqualificazione ed il potenziamento del compendio termale, previa approvazione di PA, che può essere riferito all'intera area così come individuata dalla perimetrazione di cui sopra, oppure riferita ad un singolo stabilimento ed all'area ad esso pertinente, possono essere assentiti interventi di ampliamento degli immobili esistenti, da destinare a funzioni termali e/o compatibili con l'attività termale.
- iii. Il PA, in relazione al piano industriale della Società Terme spa, deve in ogni caso individuare il patrimonio immobiliare ritenuto strategico da quello non strategico.
- iv. Il piano definisce in maniera accurata gli ambiti e le condizioni entro cui potranno essere articolati gli ampliamenti e/o realizzati nuovi edifici avendo cura di salvaguardare il contesto storico - paesaggistico ed ambientale di riferimento.
- v. Le attività e le funzioni insediabili, non necessariamente devono essere indirizzate a fini meramente terapeutici, essendo quindi ammissibili tutte quelle attività e quelle funzioni che si rivolgono verso il benessere ed il fitness, ivi compreso le attività ludiche, commerciali e turistiche.
- vi. La destinazione residenziale può essere prevista in quota marginale e contenuta, purché distinta dalle funzioni propriamente termali.
- vii. In sede di redazione del PA deve essere effettuato uno specifico studio esteso alle aree al contorno, per valutarne gli effetti prodotti ed in particolare la valutazione afferisce al sistema dei parcheggi e della viabilità.
- viii. Il piano reperisce al suo interno, gli standard previsti dal DM 1444/68 e s.m.i., ed ove ciò non fosse possibile, in sede di approvazione del piano, l'AC definisce di concerto con il soggetto proponente, misure alternative e sostitutive.
- ix. In termini dimensionali, entro il perimetro dell'AST, saranno assentibili incrementi di SUL così come di seguito descritto, a fronte delle destinazioni d'uso previste:
 - 1. SUL max attività commerciali: mq. 2.400,00;

2. SUL max attività direzionali: mq. 1.000,00;
 3. SUL max attrezzature di interesse comune: mq. 1000,00;
 4. attrezzature turistico ricettive: max 200 posti letto;
 5. destinazioni residenziali: max 10% della SUL compresa nel perimetro di PA;
- x. H.max: in caso di ampliamento, l'altezza non potrà superare quella del fabbricato esistente.
 - xi. Per i nuovi edifici l'H.max. dovrà essere contenuta entro ml. 10,00.
 - xii. Il piano dovrà prevedere il reperimento di un'area da destinare a verde attrezzato di uso pubblico della superficie non inferiore a mq. 3.000,00.
 - xiii. Con apposita convenzione verranno disciplinate le modalità di realizzazione, utilizzazione e/o cessione delle aree destinate ad uso pubblico.
- j. *Piano di Recupero area ex Slam (PR9)*
- i. All'interno dell'area individuata con apposita simbologia dal RU, previa approvazione di PA, sarà consentito l'ampliamento della struttura ricettiva esistente, con contestuale riconversione a tale destinazione di tutte le destinazioni esistenti.
 - ii. Il piano può prevedere un incremento di posti letto esistenti alla data di adozione del presente RU, secondo le quantità di seguito indicate:
 1. nuovi posti letto: max 80;
 2. H.max: ml. 12,00.
 3. RC max: 40%
 - iii. Nelle more dell'attuazione del piano è possibile intervenire sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla disciplina di zona di appartenenza.
- k. *Piano di Recupero "Porta di Borgo" (PR10)*
- i. Negli elaborati del RU, con apposita simbologia, è stata individuata l'area e l'immobile su di essa insistente, denominato Piano di recupero "Porta di Borgo" (PR10).
 - ii. L'area di cui trattasi ricade nel vigente RU in zona AR, le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 71 delle presenti norme.
 - iii. Interventi di grado superiore, potranno essere assentiti, previa approvazione di Piano di recupero, che dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti disposizioni.
 - iv. - Destinazioni d'uso.
 - v. Entro tale area sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse per la sottozona AR così come disciplinato dall'art. 71 delle presenti norme.
 - vi. Sono escluse le funzioni e le destinazioni d'uso ritenute incompatibili con il contesto di riferimento, così come disciplinato dall'art. 48 delle presenti norme e che risultano in contrasto con il vigente P.C.C.A.
 - vii. - Standard .
 - viii. In via prioritaria dovranno essere reperite entro il perimetro del piano le aree necessarie al soddisfacimento degli standard di cui D.M. 1444/68. Tuttavia, tenuto conto del contesto di riferimento, ove dovesse risultare impossibile il reperimento di tali aree, si potrà accedere all'istituto della monetizzazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 del DM 1444/68, nelle forme e nei modi, così come disciplinati da apposito regolamento comunale.
 - ix. - Parametri urbanistici ed edilizi -
 - x. Il Piano di cui trattasi dovrà essere attuato nel rispetto degli indici urbanistici e dei parametri edilizi di seguito elencati:

Superficie fondiaria	Mq	560 circa
Indice di fabbricabilità fondiaria	Mc/mq	0,62
RC		12%
H.max.:; salvo volumi tecnici	MI	Non superiore a 7.50
Superficie permeabile	Mq	Minimo 25% delle sup. fondiaria
Superficie a parcheggio privato	Mq	Minimo 35,00
Distanze tra fabbricati, confini e dalla strada		Norme di carattere generale con possibilità di mantenere gli allineamenti con gli edifici esistenti rispetto alla strada.
Tipo edilizio		Villa isolata
Numero di piani f.t.		Non superiore a 2
Numero di piani interrati		Non superiore a 1
Altezza utile dei locali interrati	MI	Non superiore a 2.40
Altezza utile dei locali abitabili		Non superiore a 2.70
Numero di unità immobiliari		1
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICO: nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68.		

I. Piano di Riqualificazione "Parco della Nievole".

- i. Con idoneo perimetro, il RU individua le parti di territorio comunale subordinate all'attuazione del "Parco della Nievole", di valore strategico ai sensi dell'art. 59 del P.S., previa approvazione di un piano attuativo di riqualificazione ad iniziativa privata, pubblica e/o pubblico-privata coordinata con l'AC.
- ii. Il piano attuativo di cui al comma precedente potrà essere realizzato anche per stralci funzionali.
- iii. Il progetto del parco si contraddistinguerà per la valorizzazione del carattere fluviale, della biodiversità della flora e della fauna, e per la diversificazione d'uso, sia in rapporto alle tipologie di utenza che ai contenuti tematici (parco naturalistico, parco-giardino, parco sportivo, parco-gioco e didattico) e dovrà prevedere, ove opportuno, interventi di bonifica e riconversione delle aree presenti.
- iv. Dovranno privilegiarsi le funzioni di "corridoio ecologico" del parco, le connessioni con i sistemi funzionali dell'ambiente rappresentati sulla Tav. P07 del vigente PS e la continuità con la contigua zona sportiva, attraverso l'integrazione dei collegamenti e delle funzioni presenti.
- v. Il sistema del verde terrà conto delle condizioni arboree e vegetazionali esistenti, caratterizzandosi per la pluralità della proposta progettuale, che potrà prevedere prati alberati, filari, prati sensoriali, aree didattiche e consimili. A tale scopo, potranno altresì essere realizzati anche orti urbani ai sensi dell'art. 36 delle presenti norme, per una quota non superiore al 5% della superficie territoriale del parco.
- vi. Per le finalità esposte ai precedenti alinea, i percorsi, pedonali e ciclabili, dovranno essere accessibili, privi di barriere architettoniche, adeguati per l'attività sportiva e realizzati con materiali naturali o biocompatibili.
- vii. Il parco dovrà prevedere aree, attrezzature, e arredi per il gioco, il fitness e l'outdoor, aree attrezzate per il pic-nic e piazzole di sosta nei punti panoramici, piccoli spazi per rappresentazioni teatrali e consimili resi accessibili ai sensi della L. 13/89.
- viii. Potranno altresì essere previste piccole costruzioni di servizio all'utenza, servizi igienici, chioschi per la vendita di giornali e riviste e/o per la somministrazione di cibi e bevande, locali tecnici, impianti tecnologici e consimili, nei limiti previsti dalla disciplina di zona omogenea.
- xi. Per i nuovi edifici l'H.max. dovrà essere contenuta entro ml. 3,00.
- xii. Per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compreso la possibilità di eseguire gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme.

- xiii. Il piano dovrà altresì prevedere il reperimento di un'area di uso pubblico da destinare ad attrezzature d'interesse collettivo, di superficie non inferiore a mq. 3.000,00, nella quale sarà possibile l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:
 - 1. UF max: 0,50 mq/mq.;
 - 2. RC max: 50%;
 - 3. H.max. 9,00 m.
- ix. Il piano attuativo individuato all'alinea I.i sarà altresì corredato da apposita convenzione che disciplinerà le modalità di realizzazione, di utilizzazione e/o cessione e la gestione delle aree destinate ad uso pubblico ed è subordinato alle procedure di valutazione ambientale strategica (V.A.S.), ai sensi della vigente legislazione.

Art. 109 - Aree o immobili sottoposti a progetto unitario

- 1. Le zone comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del RU con apposita simbologia, individuano aree e/o immobili ed aree di pertinenza degli stessi, per i quali è prevista la possibilità di intervenire esclusivamente con progetto unitario convenzionato con l'AC, secondo le modalità previste dall'art. 14 delle presenti norme.
- 2. Sono compresi nella perimetrazione gli immobili meglio conosciuti come "Ex Paradiso" ed "Ex Casa di Cura Quisisana", ubicati entro il perimetro del Centro Storico di Montecatini Alto, sui quali, stante le loro dimensioni ed il particolare interesse urbanistico che rivestono nel contesto di riferimento, ove si intenda modificare la destinazione d'uso esistente, si dovrà intervenire con progetto unitario di iniziativa privata esteso a tutta l'area compresa entro tale perimetrazione.
- 3. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammissibili senza la necessità di convenzionarsi, tutti gli interventi edilizi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia e gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme, sempre che sia conservata la destinazione d'uso esistente.
- 4. Gli interventi si attengono ai seguenti orientamenti progettuali ed ai seguenti indici urbanistici:
 - a. trattandosi di immobili facenti parte del Centro Storico di Montecatini Alto, le destinazioni d'uso ammissibili, fanno riferimento a quanto indicato nella relativa scheda edificio;
 - b. il progetto esamina attentamente le problematiche connesse con le modalità di accesso e di sosta, proponendo, se del caso, interventi di miglioramento, sia delle infrastrutture viarie esistenti che delle modalità di sosta in prossimità dell'edificio;
 - c. per la dotazione dei parcheggi si fa riferimento alle norme di carattere generale, fermo restando il fatto, che ove non risultassero reperibili entro il lotto di pertinenza dell'edificio o in aree esterne allo stesso, si potrà accedere alla monetizzazione degli stessi, secondo le modalità stabilite dal vigente regolamento.
- 5. Sono altresì compresi nella perimetrazione di progetto unitario le seguenti aree e/o immobili:
 - a. il complesso religioso denominato S. Francesco, nei casi individuati all'articolo 98;
 - b. il complesso religioso denominato Murialdo, nei casi individuati all'articolo 98;
 - c. l'area dell'Eliporto, come disciplinata all'art. 98;
 - d. il Teatro Verdi, nei casi individuati all'articolo 98;
 - e. il parco di Via Nofretti, come disciplinato all'art. 99 e alle Appendici allegate.
 - f. il parco attrezzato della Biscolla, come disciplinato all'articolo 99, comma 9.
- 6. Le presenti norme individuano ulteriori casi in cui l'attuazione degli interventi è subordinata a progetto unitario, come disciplinato all'articolo 14.

TITOLO IX- AREE CON VINCOLI O CARATTERISTICHE PARTICOLARI

CAPO 1 – Zone con vincoli ed aree di rispetto sovraordinati

Art. 110 - Sottozona S: sorgenti idriche

1. Sono così rappresentate le sorgenti idriche individuate fuori dell'area termale (nella quale sono vigenti apposite diverse disposizioni).
2. Allo scopo di preservare la distribuzione o l'inquinamento sono escluse edificazioni di ogni tipo in corrispondenza della sorgente e della vena di emissione per un raggio di ml. 100.
3. A protezione del punto di captazione delle acque sotterranee è consentita la realizzazione di manufatti finalizzati ad ospitare impianti e vasche di accumulo per una SUL max di mq. 100 ed una H.max 3,50ml.
4. Eventuali altri impianti per l'imbottigliamento potranno essere realizzati sulla base di un progetto unitario approvato dalla GC e convenzionato con l'AC che preveda il minore consumo di suolo possibile la cui dimensione deve essere quella strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto stesso.

Art. 111 - Vincolo idrologico del bacino di Montecatini Terme e disposizioni per la tutela del campo termale

1. L'area a protezione del bacino idrologico comunale è regolata e trova la sua perimetrazione nella cartografia allegata alla DGR 426/2010 che ne disciplina anche le possibilità di intervento ed alla quale si deve far riferimento.
2. All'interno dell'area di cui al comma 1 del presente articolo è compresa l'area di concessione mineraria rilasciata alle Terme di Montecatini con Decreto Dirigenziale n°3247 del 08/07/2009 e la zona di rispetto alla stessa così come definita dalla LR 38/2004.

Art. 112 - Vincolo idrogeologico

1. Le zone comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del RU con apposita simbologia, individuano l'area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 e LR 39/2000 e relativo regolamento DPGR 48R/2003.
2. In tale aree trova applicazione il Regolamento Comunale redatto ai sensi dell'art. 40 della citata LR 39/2000 ed approvato con DCC 29/2004 successivamente modificato con DCC 18/2010.

Art. 113 - Vincoli paesaggistici

1. Le zone comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del RU con apposita simbologia, individuano l'area soggetta a vincolo paesaggistico cui al D. Lgs. 42/04 imposto mediante i Decreti Ministeriali del Ministero per la Pubblica Istruzione di concerto con il Ministero per il Turismo e Spettacolo del 15.11.1968 e 1.04.1969.

Art. 114 - Aree di rispetto cimiteriale

1. Comprendono le zone del territorio comunale all'interno delle quali è vietata qualsiasi tipo di edificazione sia perché di rispetto all'area cimiteriale sia per permettere i necessari successivi ampliamenti dei cimiteri esistenti.
2. In tali aree è consentita la realizzazione di parcheggi di servizio alla struttura cimiteriale.
3. Ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/1934, come modificato dall'art.28 della L.166/2002, sugli

edifici esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

4. Le eventuali addizioni funzionali o pertinenze, ove ammesse dalla disciplina di zona e dalla schedatura del patrimonio ritenuto di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, non possono eccedere il 10% della superficie utile lorda esistente.
5. Nelle fasce di rispetto cimiteriale, oltre ai servizi cimiteriali, è consentita l'installazione di piccoli manufatti di carattere precario per le attività strettamente correlate con la funzione cimiteriale (quali la rivendita di fiori). In tali casi l'eventuale manufatto può essere ammesso solo a titolo precario, previo conseguimento di specifico atto di concessione di uso pubblico nel quale dovrà essere stabilita la durata ed i termini di utilizzazione dell'area. L'area oggetto di concessione dovrà essere individuata in maniera strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività correlata e non darà origine ad alcun diritto edificatorio comunque riutilizzabile.

Art. 115 - Viabilità e fasce di rispetto stradale

1. Il RU individua con apposita simbologia grafica la viabilità di previsione (V-viabilità di previsione). A Secondo della loro ubicazione nell'ambito delle zonizzazioni definite dal RU, tali aree possono essere realizzate per iniziativa pubblica attraverso la procedura espropriativa oppure per iniziativa privata, se all'interno di zonizzazioni la cui attuazione è affidata ad iniziativa privata (BIC o AT).
2. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree di rispetto stradale ed autostradale.
3. Oltre alle indicazioni riportate nelle tavole di RU, nelle zone esterne ai centri abitati le profondità delle fasce sono definite dagli artt. 16 e 17 del Nuovo Codice della Strada nonché dagli artt. 26 e 27 del relativo Regolamento di esecuzione (DPR n. 495/1992), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.
4. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato e dei limiti del sistema insediativo urbano, è stabilita dall'art. 18 del Codice della Strada nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione (DPR n. 495/1992), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.
5. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma richiamata si applicano le distanze minime previste dalle presenti norme in funzione della zona o tessuto interessato.
6. Entro dette aree è vietata ogni costruzione, anche interrata o di carattere provvisorio.
7. Per le costruzioni esistenti in queste aree sono ammissibili interventi fino alla categoria della sostituzione edilizia e opere edilizie atte a determinare miglioramenti igienico-sanitari.
8. E' consentita la possibilità di eseguire addizioni funzionali, entro l'area individuata dalla proiezione dell'allineamento esistente, determinato dal fronte dell'edificio rispetto all'area di vincolo, previa acquisizione di autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.
9. Le fasce di rispetto stradale e autostradale, possono essere computate ai fini dell'edificabilità, da effettuarsi nelle aree adiacenti, in ragione del 50% del RCe dell'indice di UF di zona.
10. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa di realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde; a tal proposito le aree interessate sono adeguatamente sistemate, prevedendo la possibilità di eseguire opere di recinzione e di pavimentazione della superficie destinata al transito ed alla sosta degli autoveicoli, a condizione che la superficie permeabile risulti non inferiore al 25% della superficie complessiva dell'area di riferimento.
11. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili).
12. Entro dette aree è fatto divieto di esporre merci a cielo aperto.
13. In deroga a quanto sopra stabilito ai sensi dell'art. 2, del DL n. 32/98, nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 16, 17 e 18 del DL n. 285/1992 è ammessa l'installazione di nuovi impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli (autolavaggio, Wc, ripostigli, ricovero personale) le cui caratteristiche sono definite al successivo art. 122 delle presenti norme.
14. E' ammessa, inoltre, la realizzazione di impianti di carburanti a servizio dell'automobilista in rispondenza a quanto stabilito dall'art. 2, commi 1 e 4 del D.Lgs. 32/1998 ed a quanto indicato nella deliberazione CR n. 359/1996, le cui caratteristiche sono definite al successivo art. 123 delle presenti norme.

Art. 116 - Aree di rispetto ferroviario

1. Comprendono la parte del territorio comunale interessata dalla linea ferroviaria e destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie ed ai relativi fabbricati e servizi.
2. Gli ampliamenti di edifici prospicienti la sede ferroviaria non potranno essere avanzati verso detta area di rispetto.

Art. 117 - Verde di rispetto fluviale

1. A tutti i corsi d'acqua demaniali si applicano le disposizioni di cui all'art. 96, punto f) del RD 523/1904 con la prescrizione che il limite di mt. 10 per le costruzioni e gli scavi si misura dal piede esterno degli argini oppure dal ciglio di sponda nel caso di corso d'acqua non arginato.
2. A tutti i corsi d'acqua nell'elenco di cui all'Allegato 5 al PIT si applicano inoltre le prescrizioni sugli ambiti fluviali di larghezza pari a m 10 di cui all'art. 36 comma 3 del PIT. A questi stessi corsi d'acqua si applicano le prescrizioni di cui all'art. 1 della LR 21/2012. In particolare i corsi d'acqua dell'elenco citato, con il relativo codice identificativo, sono i seguenti:
 - a. Fiume Nievole – Fosso dei sacchi
 - b. Torrente Salsero
 - c. Torrente Borra – Fosso del Polo
 - d. Torrente Bolognola – Fosso della Mota
 - e. Fosso Renaggio – Fosso del Frate
 - f. Fosso Ribotro – Fosso di Ragnaia
 - g. Fosso di Rasicce – Fosso della Maona
 - h. Fosso di Serravalle – Rio di Rinfresco
 - i. Fosso Partisella – Forragrande
 - j. Fosso Vecchione – Fossi di Riaffrico
 - k. Fosso Pungolaia – Fosso Comune
 - l. Fosso di Icceti – Rio Salserino
 - m. Fosso di Luchini – Fosso della Nievolina
 - n. Fosso di Pieracci – Rio Sant'Antonio
 - o. Fosso della Gioda – Fosso Caldestaio
3. Con apposita simbologia grafica il RU individua aree di rispetto e di protezione di alcuni corsi d'acqua, all'interno delle quali non è consentita alcun tipo di edificazione.
4. In tali aree, fatto salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, opera la medesima disciplina delle aree a verde privato di cui all'art. 119 delle presenti norme con le limitazioni e le possibilità definite all'art. 152 e seguenti delle presenti norme.

Art. 118 - Corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua principali ed i relativi ambiti sono individuati con apposita campitura sulle tavole del RU, sia all'interno del sistema insediativo urbano che nel territorio rurale. Essi comprendono i fiumi, i torrenti, i canali, i fossi ed i loro elementi costitutivi: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché le aree ad essi strettamente connesse dal punto di vista ecologico e paesaggistico. Essi assolvono la funzione primaria di scolo delle acque e di collegamento fra distinti sistemi ambientali e nel loro insieme costituiscono una rilevante risorsa ambientale.
2. Di norma non sono ammessi il tombamento dei corpi idrici e l'alterazione o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde. Sono ammesse eccezioni per gli interventi finalizzati alla regolazione del regime idraulico.
3. Sono ammessi ed incentivati gli interventi di ripristino e consolidamento atti a contrastare le dinamiche di dissesto idrogeologico, privilegiando le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
4. Per gli interventi di consolidamento di versante e per la conservazione dei manufatti di

- regimazione delle acque aventi interesse storico è prescritto l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali o, nei casi di provata impossibilità, di tecniche e materiali a basso impatto ambientale.
5. L'ambito di tutela dei corsi d'acqua è individuato in una fascia di rispetto di ml. 10 dalla linea di sponda o dal piede esterno dell'argine. In detta fascia non è consentita alcuna nuova costruzione, ancorché precaria; sono ammessi gli interventi di cura della vegetazione ripariale al fine di assicurare la manutenzione degli argini e la biodiversità delle specie autoctone. In tali ambiti si applicano inoltre le prescrizioni del RD 25 n. 523/1904 nonché le ulteriori prescrizioni della LR 21/2012.
 6. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al comma precedente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, così come definita nell'appendice 15 alle presenti norme se non diversamente stabilito in ragione del valore storico ed architettonico dell'immobile.
 7. Per tali edifici sono altresì assentibili gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme.
 8. Sui corsi d'acqua e sulle aree limitrofe sono consentiti interventi di regimazione delle acque, di sistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata.
 9. In particolare, anche al fine di migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua, sono incentivati gli interventi di conservazione e ripristino delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale e delle fasce verdi ripariali, tramite la riqualificazione della vegetazione arborea ed arbustiva. A tal fine le aree dei corsi d'acqua sono individuati come ambiti sui quali indirizzare, sulla base di specifici progetti, gli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 89 e seguenti, nei casi in cui non risulti possibile od utile realizzarli nelle aree interessate dai Programmi aziendali.
 10. Gli interventi di sistemazione delle sponde e degli argini dovranno sempre essere finalizzati anche a favorire la mobilità ciclopedonale.

CAPO 2 - Zone con vincoli ed aree di rispetto comunali

Art. 119 - Verde privato (VP)

1. Le zone comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del RU con apposita simbologia VP, individuano le aree urbane, che per la loro particolare ubicazione o per le loro peculiari caratteristiche devono essere preservate dall'edificazione e mantenute come elementi di valore naturalistico, ambientale ed urbano.
2. In questa zona è pertanto vietata l'edificazione e l'abbattimento delle alberature esistenti, fatte salve le possibilità d'intervento disciplinate ai successivi commi.
3. E' consentita:
 - a. L'attività afferente all'edilizia libera, come disciplinata dalle leggi vigenti;
 - b. la realizzazione di impianti sportivi (piscine, campi da tennis, ecc.) e loro volumi tecnici e di servizio, fino ad un max. di 20,00 mq. di SUL e di H.max non superiore a ml. 2,40; detti impianti devono essere di uso esclusivo delle proprietà alla quali si riferiscono, anche se poste a cavallo di spazi pubblici.
4. Per gli edifici esistenti in detta zona, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compreso la possibilità di eseguire gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme.
5. E' consentita la conservazione della destinazione d'uso esistente.
6. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso esistente verso la destinazione residenziale.
7. E' consentito l'utilizzo di dette aree per la sosta di automezzi e per l'esposizione di prodotti.
8. E' consentita la realizzazione di impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli, ai sensi dell'art. 122 delle presenti norme.

Art. 120 - Parcheggi pubblici

1. Sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444 del 2.4.68 sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del RU ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono ammesse: aree di sosta per i camper, piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità.
2. In tali aree il RU si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte GC, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra.
4. Di norma le aree a parcheggio devono rispondere ai seguenti requisiti dimensionali:
 - a. spazio per la sosta di una auto: larghezza ml. 2,50 - lunghezza ml. 5,00
 - b. larghezza corsia di alimentazione per parcheggi a pettine a 90°: ml. 6,00
 - c. larghezza corsia a senso unico per alimentazione di parcheggi a pettine a 45°: ml. 5,00
 - d. larghezza corsia a senso unico per alimentazione per parcheggi a pettine a 30° od inferiore: ml. 4,50
5. Diversi requisiti dimensionali saranno ammissibili previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che li motivano.
6. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza del limite temporale in essa stabilito, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50% e disciplinerà le modalità di utilizzo e di assegnazione.
7. Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq. 2500.
8. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta.
9. Nei PA ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presente norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree , nelle quantità specificate all'art.18 delle presenti norme per i parcheggi di urbanizzazione primaria.
10. I parcheggi già indicati sulle tavole del RU possono essere computati per la verifica degli standard; è comunque obbligatorio provvedere al reperimento di altri parcheggi eventualmente mancanti a raggiungere la quantità minima risultante dall'applicazione dei parametri riportati all'art. 18 e seguenti delle presenti norme.

Art. 121 - Funicolare e parco territoriale della funicolare

1. Le zone comprese entro il perimetro evidenziato dagli elaborati del RU con apposita simbologia, individuano la parte del territorio comunale interessata dalla linea e dagli impianti della funicolare e l'area di stretta pertinenza dell'impianto, denominata "parco territoriale della funicolare".
2. In detta zona è consentita la realizzazione di impianti tecnologici di servizio alla funicolare, da realizzare in maniera tale da non alterare valori ambientali e paesaggistici della zona.
3. Eventuali modifiche all'impianto (ad esempio per la realizzazione di una fermata intermedia lungo la linea) potranno essere attuate sulla base di un progetto unitario approvato dalla GC.
4. Nell'area "parco territoriale della funicolare" è da salvaguardare il rapporto tra la funicolare, il percorso medioevale di accesso a Montecatini Alto e l'ambiente circostante. Il percorso pedonale medioevale esistente dovrà essere conservato e restaurato a recepimento dell'art. 12 comma 5 delle NTA del PS.

5. Fatte salve le limitazioni del precedente comma 4, in quest'area sono consentite le attività agricole della sottozona E2 ad esclusione della fascia di 15 ml dal tracciato della funicolare, nella quale sono inibite tutte le trasformazioni del territorio, sopra e sotto suolo.

CAPO 3 - Zone con particolari caratteristiche

Art. 122 - Impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli

1. In deroga a quanto stabilito al precedente art. 115, ai sensi dell'art. 2, del DL n. 32/98, nelle fasce di rispetto di cui agli artt. 16, 17 e 18 del DL n. 285/1992 Nuovo Codice della strada (normate all'art. 115 delle presenti norme) è ammessa l'installazione di nuovi impianti di lavaggio a servizio degli autoveicoli (autolavaggio, Wc, ripostigli, ricovero personale).
2. I nuovi lavaggi sono ammessi anche in aree classificate con grado 3 di pericolosità (art. 141 e seguenti delle presenti norme) purché in sede di progettazione dei nuovi interventi sia attuato un rialzamento dei piazzali degli impianti per raccordarsi alla viabilità di accesso al fine di conseguire una protezione dai problemi idraulici di smaltimento delle acque basse. E' comunque fatto obbligo di allegare alle istanze di concessione edilizia le indagini geologico-tecniche sulla pericolosità, fattibilità ed il rischio idraulico secondo i dettami della vigente normativa in materia.
3. E' obbligatorio allegare al progetto una valutazione sulla adeguatezza degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e loro interazione con la rete drenante di superficie.
4. E' consigliato l'utilizzo di tipologie costruttive dei piazzali atte alla ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche (autobloccanti, conglomerati bituminosi con porosità inferiore al 25%).
5. I nuovi impianti di lavaggio devono garantire tutte le seguenti caratteristiche:
 - a. essere realizzati esclusivamente esternamente al perimetro dell'area soggetta a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.
 - b. non essere realizzati lungo tutte le strade poste a nord dell'asse costituito dalla Via Pistoiese, C.so Matteotti, C.so Roma, Via Lucchese in quanto strade a prevalente carattere collinare e comunque ricadenti in aree integrative a quelle di interesse ambientale e/o paesaggistico;
 - c. non essere collocati a meno di 60,00 mt. dall'autostrada, misurati su entrambi i lati della stessa;
 - d. essere collocati in aree della superficie minima di mq. 1.000 e massima di mq. 1.600;
 - e. garantire manufatti per ricovero personale, servizi igienici, magazzini con superficie coperta non superiore ad 1/10 dell'area del lotto, non considerando i tunnel di lavaggio;
 - f. manufatti di servizio ad una distanza di mt. 5,00 dai confini e mt. 10,00 dalle costruzioni limitrofe, che viene elevata a mt. 25,00 per prospicienza con edifici residenziali ed edifici sportivi e/o attrezzature pubbliche;
 - g. distanza minima tra gli impianti non inferiore a mt. 2.000, misurati lungo la viabilità pubblica, con esclusione di quelli ricompresi in un impianto di distribuzione carburanti.
 - h. distanza minima dagli incroci: mt. 100.

Art. 123 - Impianti di distribuzione di carburanti

1. In rispondenza a quanto stabilito dall'art. 2, commi 1 e 4 del D.Lgs. 32/1998 ed a quanto indicato nella deliberazione CR n. 359/1996 si stabiliscono i requisiti e le caratteristiche delle aree (pubbliche e private) sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti come sotto indicato:
 - a. Gli impianti di distribuzione di carburante dovranno essere installati su aree (pubbliche o private) che non abbiano le caratteristiche di incompatibilità di sito,

- caratterizzata da intralcio al traffico ed in contrasto con le risorse storico-ambientali così come definito dall'allegato D) alla deliberazione CR n. 359/1996 lettera a) e b).
- b. L'intralcio al traffico di cui alla sopra citata lettera a) dell'allegato alla Deliberazione di CR n. 359/1996 non si verifica per prossimità di una confluenza a T fra due strade.
 - c. Resta l'incompatibilità relativamente all'erogazione di carburante su sede stradale.
 - d. La prospicienza e/o contiguità si verifica quando l'immissione all'impianto è collocato a meno di mt. 15,00 da incrocio, semaforo, curva o dosso.
2. L'installazione di impianti di distribuzione carburanti è vietata nelle seguenti aree:
- a. sulle strade locali così come definite alla Tav. 2-1A nel vigente piano del traffico approvato con DCC n. 69/1998.
 - b. All'interno del perimetro che individua sul territorio comunale l'area soggetta a vincolo paesistico ambientale di cui al D. Lgs. 42/04 imposto mediante i Decreti Ministeriali del Ministero per la Pubblica Istruzione di concerto con il Ministero per il Turismo e Spettacolo del 15.11.68 e 1.04.69, ritenendo incompatibili le strutture tecniche degli impianti di distribuzione di carburanti, quali pensiline, tettoie, colonnine di erogazione ed altro, con la tutela paesistico ambientale imposta dalle norme sopra citate.
 - c. Nelle seguenti piazze classificate di particolare valore architettonico, urbanistico ed ambientale:
 - i. Piazza Italia (Intero Mappale 48 Del Foglio Di Mappa 27);
 - ii. Piazza Gramsci;
 - iii. Piazza Xx Settembre;
 - iv. Piazza Della Rimembranza;
 - v. Piazza C. Battisti.a fronte della presenza di edifici storici e dal particolare pregio ambientale costituito dalle aree verdi e il contorno degli edifici presenti su dette piazze. In dette piazze le strutture degli impianti impedirebbero la visuale dei beni storici o comunque costituirebbero elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con l'unità ambientale.
 - d. Nelle zone AR, AC, AA, A1 del vigente RU (art. 71 - 73 delle presenti norme) considerando le stesse come integrative a quelle soggette a tutela paesaggistica ambientale nel rispetto della vigente normativa di settore.
3. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
- a. installati su aree pubbliche e private all'interno della fascia di rispetto delle strade di scorrimento classificate come strade urbane secondarie secondo il vigente Codice della Strada denominate "Camporcioni" e "Ponte di Bari".
 - b. collocati solo su tratti rettilinei pianeggianti (esclusi tratti sopraelevati) delle sopradette strade, ad una distanza minima dagli incroci di mt. 100, ed a una distanza minima tra gli impianti collocati su detti tratti di strada sia sullo stesso lato che sul lato opposto, di mt. 1.100.
 - c. superficie minima, compresi i percorsi d'ingresso o di uscita, di mq. 1.600 e superficie massima di mq.2.500.
 - d. tipologia della stazione di servizio così come classificata alla lettera c) dell'allegato alla Deliberazione CR n. 359/1996, ad eccezione del caso previsto al successivo punto.
 - e. costruzione di manufatti per ricovero personale, esposizione prodotti, lavaggio, grassaggio, ed altri servizi dell'autoveicolo aventi le seguenti caratteristiche:
 - i. superficie coperta non superiore ad 1/10 della superficie dell'area di impianto con esclusione delle pensiline.
 - ii. distanza di mt. 5,00 dai confini e mt. 10,00 dalle costruzioni limitrofe.
 - iii. distanza minima di mt. 20,00 dalla recinzione dell'impianto nel caso di costruzioni confinanti con impianti sportivi e/o attrezzature pubbliche.
 - iv. distanza minima di mt. 25,00 dalla recinzione dell'impianto nel caso di costruzioni prospicienti con edifici residenziali.
4. Sono ammessi nuovi impianti anche in aree classificate con grado 3 di pericolosità idraulica (art. 141 e seguenti delle presenti norme) purché in sede di progettazione dei nuovi interventi sia attuato un rialzamento dei piazzali degli impianti per raccordarsi alla viabilità

di accesso al fine di conseguire una protezione dai problemi idraulici di smaltimento delle acque basse. E' comunque fatto obbligo di allegare alle istanze di concessione edilizia le indagini geologico-tecniche sulla pericolosità, fattibilità ed il rischio idraulico secondo i dettami della vigente.

5. E' obbligatorio allegare al progetto una valutazione sulla adeguatezza degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e loro interazione con la rete drenante di superficie. E' consigliato l'utilizzo di tipologie costruttive dei piazzali atte alla ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche (autobloccanti, conglomerati bituminosi con porosità inferiore al 25%).
6. Gli impianti preesistenti alla data di adozione del presente RU permangono negli attuali siti solo in deroga ai requisiti fissati al precedente comma 1, se nel rispetto di quanto indicato ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.
7. Per gli impianti preesistenti non rispondenti ai requisiti fissati ai punti commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo si applicano le disposizioni contenute nel D.Lgs. 32/1998.
8. Nel caso di smantellamento e dismissione di un impianti di distribuzione carburante esistente e fatto obbligo procedere alla bonifica dell'area a totale cura e spese del proprietario dell'area che è obbligato anche alla rimessa in pristino dell'area.
9. Le aree che si rendessero libere a seguito di smantellamento di un impianto di distribuzione di carburanti, ai fini delle destinazioni urbanistiche assumono la classificazione di parcheggio pubblico o privato.
10. Qualora per la realizzazione di opere pubbliche si rendesse necessario lo smantellamento di un impianto di distribuzione carburanti ricompreso tra quelli indicati al comma 7, sarà consentito il trasferimento dello stesso, mantenendo le stesse caratteristiche tipologiche (tipologia dell'impianto quale stazione di servizio, stazione rifornimento, chiosco, mantenimento della superficie coperta esistente, mantenimento dei volumi edificati), nelle immediate vicinanze del sito precedente, purché ricadente in fascia di rispetto stradale, nel rispetto dei requisiti indicati ai commi 1, 3, 4 e 5.
11. Gli impianti nel caso di collocamento in zone prive di fognature comunali dovranno dotarsi di apposito impianto di depurazione della acque reflue.
12. E' fatto salvo quanto prescritto dalla vigente legislazione in materia.

TITOLO X - CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 - Trasformazioni dei suoli

Art. 124 - Norme generali

1. Il RU, conformemente alla LR 1/2005 e s.m.i., al PIT, al PTC ed al PS, tutela e garantisce l'integrità fisica del territorio e stabilisce, sulla base della VAS, i criteri ed i metodi da applicare in ogni trasformazione urbanistica ed edilizia al fine di garantire il consumo sostenibile, duraturo ed equilibrato delle attuali risorse ambientali e di ridurre il consumo idrico, energetico e la produzione dei rifiuti.
2. L'ammissibilità delle trasformazioni ammesse dal RU, è subordinata all'osservanza delle disposizioni del titolo X e XI delle presenti norme, valide su tutto il territorio comunale, volte ad un utilizzo efficiente delle risorse di natura ambientale ed al contenimento di alcuni fattori di pressione.
3. Le presenti disposizioni recepiscono le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale VAS e con esse si integrano.
4. La nuova edificazione e tutti gli interventi di trasformazione edilizia che prevedono l'aumento del carico urbanistico sono ammessi solo se l'approvvigionamento idrico, il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione o frane e smottamenti, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e le infrastrutture per la mobilità, sono già garantiti, esistenti e sufficienti; diversamente le opere edilizie sono ammissibili esclusivamente se propedeuticamente o contestualmente ad esse sono realizzate tutte le altre infrastrutture che garantiscono la loro sostenibilità ambientale, così come descritte nei successivi articoli delle presenti norme.
5. I progetti edilizie ed urbanistici dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni contenute nella VAS a corredo del presente RU.
6. I PA di cui all'art. 12 delle presenti norme devono garantire il rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.
7. Per tutti gli interventi con categoria superiore alla ristrutturazione edilizia è obbligatorio allegare alla richiesta del titolo abilitativo il "Documento sull'utilizzo delle risorse" di cui al successivo art. 125 delle presenti norme.
8. Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale incremento delle unità immobiliari e/o mutamento delle destinazioni d'uso è obbligatorio allegare la valutazione degli effetti in merito all'approvvigionamento ed al risparmio idrico ed alla depurazione.
9. Per gli interventi sottoposti a PA, progetto unitario e permesso a costruire è obbligatorio dotarsi del parere (preventiva verifica di sostenibilità) degli enti gestori dei servizi di rete acquedotto e fognatura così come previsto dall'art. 7 comma 5 delle presenti norme.
10. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia), che comportano la realizzazione di una s.u.l. non inferiore a mq. 1000, è obbligatoria l'attuazione di uno spazio prossimo alla sede stradale da asservire all'uso pubblico, idoneo ad alloggiare i contenitori della raccolta dei rifiuti, sia di tipo differenziato che indifferenziato, previo parere favorevole del Settore comunale preposto in merito alla congruità dello spazio necessario, in relazione alle esigenze di gestione del servizio.

Art. 125 - Documento sull'utilizzo delle risorse ambientali

1. Tutti i progetti che prevedono trasformazioni eccedenti la ristrutturazione edilizia sono accompagnati, sostenuti ed integrati da uno specifico elaborato, denominato

- “documento sull’utilizzo delle risorse”, volto a valutare l’impatto del progetto sulle risorse ambientali del territorio; tale documento, da allegare alla richiesta di titolo abilitativo, deve essere redatto di pari passo al progetto in modo da poter migliorare quest’ultimo laddove il documento metta in evidenza criticità riguardo agli aspetti ambientali.
2. Il “documento sull’utilizzo delle risorse” illustra il contenuto delle valutazioni effettuate rispetto a tutte le risorse ambientali individuate, definisce le soluzioni proposte e dimostra l’eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o, economica di adempiere alle disposizioni proposte nel RU.
 3. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano realizzabile e/o migliorabile l’intervento.
 4. Sono oggetto di valutazione sul “documento sull’utilizzo delle risorse” le seguenti problematiche:
 - a. la tutela del sistema idraulico, degli acquiferi e delle risorse idriche;
 - b. le modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli;
 - c. l’approvvigionamento ed il risparmio idrico;
 - d. i sistemi di depurazione;
 - e. le emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale;
 - f. la limitazione dell’inquinamento acustico;
 - g. il potenziamento della raccolta differenziata;
 - h. il risparmio energetico;
 - i. la limitazione dell’inquinamento elettromagnetico.
 5. Il “Documento sull’utilizzo delle risorse” deve contenere:
 - a. l’individuazione delle problematiche determinate dal progetto;
 - b. l’indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi del progetto sull’ambiente;
 - c. riportare nelle norme di riferimento i criteri di valutazione degli argomenti sopraelencati.
 6. Per gli interventi nelle aree di trasformazione assoggettate a PA ai sensi dell’art. 12 delle presenti norme, i contenuti del “documento dell’utilizzo delle risorse”, sono parte integrante dello specifico documento, da allegare al PA, con il quale si dà atto del rispetto delle prescrizioni della VAS.
 7. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento di destinazione d’uso è prescritta la redazione di un documento semplificato, da allegarsi al titolo abilitativo, sull’uso delle risorse relativo almeno all’approvvigionamento e risparmio idrico ed alla depurazione, sulla base delle indicazioni degli art. 128 e 129 e seguenti delle presenti norme.
 8. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano realizzabile e/o migliorabile l’intervento.

Art. 126 - Modificazioni pedologiche, morfologiche e degli assetti vegetazionali

1. L’asportazione e la sostituzione del terreno vegetale è vietata salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
 - a. rispettare gli assetti morfologici esistenti;
 - b. contenere gli scavi e i riporti;
 - c. adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
 - d. essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni;
 - e. privilegiare, nelle realizzazioni di opere in genere, l’uso del legno e pietrame rispetto al cemento, intervenendo con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. La modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata ed è assentibile esclusivamente nel caso in cui sia verificata la sua sostenibilità ambientale e la sua compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.

4. Tali valutazioni sono sviluppate nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA (art. 12 delle presenti norme) nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della VAS.
5. Detti documenti devono illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte al fine di garantire la sostenibilità e dunque l'ammissibilità dell'intervento.
6. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano realizzabile e/o migliorabile l'intervento.

Art. 127 - Modificazione della permeabilità dei suoli (permeabilità)

1. La verifica del massimo indice di impermeabilizzazione deve essere effettuata per tutte le trasformazioni e gli interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli, secondo il metodo di cui al comma 2 e seguenti.
2. Verifica del rispetto del massimo indice di impermeabilizzazione:
 - a. Ad ogni tipologia di opera o di uso del terreno viene attribuito un "coefficiente di impermeabilizzazione convenzionale" (Ci) per il quale deve essere moltiplicata la superficie così impegnata.
 - b. I coefficienti di impermeabilizzazione convenzionale (Ci) 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	0,25
superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia e/o da terreno e/o inerti leggeri, per uno spessore non inferiore a cm. 50	0,75
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

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

		Indice max di impermeabilizzazione
Aree urbanizzate (art. 70-88)	A, B, C, D, F,	0,75
Aree agricole ordinarie (art. 92)	E1	0,30
Aree agricole di pregio ambientale (art. 93)	E2	0,10
Aree agricole della bonifica (art. 94)	E3	0,10
Aree agricole produttive ed allevamenti (art. 95)	E4	0,30
Aree agricole periurbane (art. 69)	E5	0,30

- d. Nel caso la superficie aziendale si estenda su più zone urbanistiche non è consentita la mediazione pesata degli indici tra diverse zone.
3. Ogni trasformazione di nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile secondo la definizione contenuta nell'appendice 16 alle presenti

- norme, tale da consentire il rispetto della precedente tabella.
4. In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali.
 5. I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedano modifiche di uso e/o utilizzo del suolo devono prevedere il rispetto dell'invarianza idraulica di cui all'art. 155 secondo la definizione contenuta nell'appendice 16 alla presenti norme.
 6. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati, dovranno essere tesi ad evitare o mitigare la impermeabilizzazione superficiale dei terreni operata dalla edificazione e dalla urbanizzazione.
 7. I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati privilegiando modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. La prescrizione non si attua per motivi di sicurezza e per tutela storico-ambientale. Tra i motivi di sicurezza rientrano le esigenze statiche in relazione a carichi stradali gravosi ed in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni.
 8. Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.
 9. Il convogliamento delle acque di ruscellamento e di efflusso verso i corsi di acqua e fognature, privilegerà deflussi in aree permeabili prima di raggiungere i ricettori finali, fatta salva la necessità di non apportare danni dovuti al ristagno nelle aree interessate.
 10. Tutti interventi che comportano variazioni allo stato di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno prevedere interventi di autocontenimento delle acque per compensare anche i surplus prodotti dalla variazione di uso del terreno e dalla conseguente modifica dei regimi di permeabilità e capacità di infiltrazione delle superfici modificate

CAPO 2 – Servizi di rete

Art. 128 - Approvvigionamento e risparmio idrico

1. Al fine di promuovere una specifica ed incisiva azione di contenimento dei consumi idrici soprattutto nei casi in cui trasformazioni ed utilizzi possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno o comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua, in sede di PA o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve:
 - a. valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
 - b. valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del Comune;
 - c. verificare l'efficienza dei tratti limitrofi della rete idrica e, ove necessario, apporre gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute;
 - d. verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
 - i. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
 - ii. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
 - iii. Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
 - iv. l'utilizzo dell'acqua di riciclo nelle attività di produzione di beni;
 - v. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
 - e. dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il

- fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. La valutazione di cui sopra sarà sviluppata nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", di cui all'art. 125 delle presenti norme allegato al progetto e, per gli interventi ricadenti in aree PA, nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della VAS. Tale elaborato, dovrà illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero dimostrare l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni precedentemente esposte.
- f. acquisire la preventiva verifica di sostenibilità da parte degli enti dei servizi nel caso di interventi sottoposti a PA, progetto unitario e permesso a costruire.
 - g. garantire il ripristino della regimazione idraulica all'esterno degli insediamenti, una volta concluse le opere.
2. Per tutte le tipologie di trasformazioni previsti dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento deve:
- a. prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa;
 - b. effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
 - c. prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
 - d. dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici;
 - e. installare di cisterne di raccolta di acque meteoriche da utilizzare a scopo non potabile all'interno dell'area di pertinenza.
 - f. Per le attività industriali-artigianali esistenti e di progetto:
 - i. riutilizzare le acque di ricircolo devono essere all'interno dei cicli produttivi stessi,
 - ii. prevedere l'installazione di contatori differenziali.
3. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano realizzabile e/o migliorabile l'intervento.

Art. 129 - Depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di PA o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento deve:
 - a. valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
 - b. dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.
2. Tali valutazioni saranno sviluppate nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse" di cui all'art. 125 delle presenti norme, allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della VAS. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti.
3. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:
 - a. È necessario acquisire la preventiva verifica di sostenibilità da parte degli enti dei servizi nel caso di interventi sottoposti a PA, progetto unitario e permesso a costruire.
 - b. Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica viene documentata la loro non

- pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- c. Nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ecc.
 - d. In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 - i. tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
 - ii. le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di millimetri sessanta (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
 - iii. le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.
 - e. Ogni nuovo insediamento deve essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti e, per le acque nere, agli impianti di depurazione esistenti.
 - f. In caso di inadeguatezza dei sistemi fognari esistenti, l'approvazione dei nuovi PA deve essere subordinata alla verifica e all'adeguamento degli stessi al fine di sopperire ai nuovi carichi urbanistici.
 - g. Non sono ammessi nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione.
 - h. Deve essere mantenuta in efficienza la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e privati).
 - i. Negli interventi di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici sulla rete fognaria esistente deve essere verificata l'efficienza dei tratti limitrofi e, ove necessario, devono essere apportati gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute;
 - j. Nel caso di depuratore pubblico saturo, il PA dovrà prevedere unitamente all'allaccio alla rete pubblica, anche un sistema di depurazione delle acque autonomo e privato.
 - k. Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità di flusso); qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido, in modo da preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee; le acque pluviali, prima della loro immissione in fognatura dovranno essere accumulate in cisterne interrato, private o condominiali, di adeguata ampiezza, al fine di ridurre la quantità delle acque immesse nei collettori fognari nei momenti di intensa piovosità e al fine di utilizzare le acque piovane per irrigazione o altri usi consentiti.
 - l. Nei PA devono essere previsti impianti di fognatura separati per le acque piovane e le acque reflue,
4. Nella scelta delle soluzioni si dovrà tener conto e dare prioritaria attuazione a quanto richiesto dall'AC. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere nuove soluzioni che possano migliorare l'intervento.

CAPO 3 - Inquinamenti

Art. 130 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale

1. Al fine di perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni sono subordinate alla verifica degli effetti determinati dal traffico veicolare e da processi di combustione:
 - a. attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
 - b. trasformazioni che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.
2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.
3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.
4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:
 - a. i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
 - b. la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
 - i. alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
 - ii. all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
 - iii. all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
 - iv. al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Art. 131 - Inquinamento acustico

1. La classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della LR 89/1998 modificata dalla LR 39/2011 e relativo regolamento DPGR 2R/2014 è definita nel piano di classificazione acustica (di seguito denominato PCCA) approvato con delibera del CC n. 77/2000 e successiva variante approvata con DCC 10/2014.
2. Le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'AC costituisce il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.
3. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto dei valori limite, è richiesta l'adozione di un provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.
4. I progetti relativi alla realizzazione di nuove viabilità pubbliche devono contenere la valutazione di impatto acustico e gli accorgimenti per la sua limitazione che, quando possibile, è attuata mediante elementi vegetali autoctoni.

5. Gli interventi edilizi o provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione, licenze relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti a attività produttive, sportive e ricreative e postazioni di servizio commerciali polifunzionali devono prevedere le opportune modalità esecutive, da documentare al momento di presentazione delle domande per il titolo abilitativo o di attestazione di conformità, per limitare l'inquinamento acustico a quanto previsto dalla rispettiva classe di zonizzazione acustica nella quale ricade la costruzione.

Art. 132 - Inquinamento elettromagnetico

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

CAPO 4 - Organizzazione dei sistemi per il miglioramento della qualità ambientale

Art. 133 - Raccolta differenziata dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti e per potenziare la loro raccolta differenziata, si applicano le seguenti disposizioni, finalizzate in particolare all'individuazione e realizzazione di apposite aree per la raccolta differenziata: isole ecologiche, stazioni ecologiche e piattaforme.
2. Le stazioni ecologiche e le piattaforme sono individuate dal Comune, d'intesa con il gestore della raccolta, nell'ambito delle aree destinate ad impianti tecnologici o a destinazioni pubbliche o produttive comunque compatibili con detta utilizzazione delle aree.
3. Le isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, sono localizzate preferibilmente nelle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, avendo riguardo alla necessità di schermarle visivamente e tenendo conto delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, nonché del fatto che la distanza massima tra "isola ecologica" e utenti non deve superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati come supermercati, centri commerciali ed altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.
4. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di tenere conto delle necessità di ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta dei rifiuti, differenziata e non, nonché delle necessità di transito e manovra dei

mezzi adibiti a raccolta.

5. Le seguenti tipologie di trasformazioni od intervento sono assoggettate alle disposizioni del comma successivo:
 - a. sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e o di uso collettivo.
 - b. attivazione di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie o grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione.
 - c. progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive, di servizi e di edificato urbano residenziale superiori a mq 500 di SUL.
6. Il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o gli interventi di cui al precedente comma 5 deve:
 - a. valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente, (domiciliare, mediante campane, cassonetti, ecc.) e le modalità di smaltimento.
 - b. prevedere nell'ambito della trasformazione, ove richiesto dal Comune d'intesa con il gestore della raccolta, le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

Art.134 - Risparmio energetico

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica rispettano la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.
2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:
 - a. l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
 - b. l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
 - c. la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
 - d. l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
 - e. la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:
 - a. sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
 - b. cogenerazione;
 - c. sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
 - d. connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
 - e. "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. energy cascading);
 - f. pompe di calore;
 - g. sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.
4. Dette valutazioni sono sviluppate nell'ambito del "documento sull'utilizzo delle risorse", di cui all'art. 125 delle presenti norme, allegato al progetto e per gli interventi ricadenti in aree PA nel documento nel quale si deve dare atto del rispetto delle specifiche prescrizioni della VAS. Detti documenti dovranno illustrare il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni precedenti, ovvero dimostrare

- l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni sopraindicate.
5. Il Comune ha la facoltà di respingere le soluzioni adottate e richiedere e/o promuovere nuove soluzioni che rendano realizzabile e/o migliorabile l'intervento.
 6. Nei documenti sopraccitati dovranno essere indicati:
 - a. i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
 - b. il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
 - c. i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
 - d. le emissioni in atmosfera.
 7. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopraccitati dovranno contenere inoltre:
 - a. l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
 - b. i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
 - c. l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc ;
 - d. il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
 - e. i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
 - f. la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
 - g. altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.
 8. In conformità a quanto disposto dall'art 146 della LR 1/2005 e s.m.i., per favorire gli interventi per il contenimento dei consumi energetici, non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità (sia in termini di Sul che di Volume) stabiliti dal presente RU:
 - a. lo spessore delle murature esterne superiore a 30 cm,
 - b. il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico ed acustico,
 - c. le serre solari eseguite nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
 - i. siano realizzate esclusivamente sulla facciata del fabbricato principale esposta nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest ;
 - ii. siano di dimensione non superiore al 30% della Sul dell'unità abitativa esistente , rispetto alla quale dovranno essere costruite in aderenza;
 - iii. almeno tre lati dovranno essere realizzati in vetro o con materiali trasparenti, adatti allo scopo, riducendo al minimo le dimensioni degli elementi strutturali;
 - iv. siano contenute entro l'H.max del fabbricato;
 - v. non aggettino più di ml 3,50 dal prospetto sud;
 - vi. garantiscano il rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati;
 - vii. garantiscano il rapporto aereo illuminante dei locali che vi prospettano;
 - viii. dimostrino, attraverso calcoli energetici che dovranno essere prodotti unitamente al progetto, la loro funzione di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, di una quantità pari ad almeno il 10% ottenuto dal solo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare. A tal proposito il progetto dovrà valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato nel rispetto della normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento, intendendo come guadagno la differenza tra l'energia dispersa in assenza del sistema bioclimatica e quella dispersa in presenza del sistema stesso;
 - ix. la formazione della serra non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali idonei a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc.) ;
 - x. al fine di evitare il surriscaldamento estivo, le superfici vetrate potranno

essere dotate di idonee schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili;

TITOLO XI- SISMICA, GEOLOGIA ED IDRAULICA

**CAPO 1 - Prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico
condizioni per le trasformazioni**

Art. 135 - Normativa di riferimento

1. Su tutto il territorio comunale, la prevenzione dei rischi territoriali (rischio geomorfologico e idrogeologico) fa riferimento alle normative dello stato e regionali e alle normative emanate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Bacino idrologico di Montecatini Terme, con particolare riferimento a:
 - a. D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le Costruzioni";
 - b. Circolare applicativa (Circolare n. 617 del 02.02.2009 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici);
 - c. DPGR 36R/2009 "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2, della LR1/2005, ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 36R/2009 redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica";
 - d. DPGR 53R/2011 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della LR 1/2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;
 - e. DCRT 72/2007 "Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale";
 - f. D.lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale";
 - g. PTC variante generale approvato con DCP n°123 del 21/04/2009;
 - h. LR 38/2004 "Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione, e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali;
 - i. DPGR 11R/2009 "Regolamento di attuazione della LR 38/2004";
 - j. DPGR n°426 del 31 Marzo 2010 "Bacino idrologico di Montecatini Terme: individuazione delle aree di tutela con relative prescrizioni ai sensi dell'art.6, comma 3, della LR 38/2004";
 - k. Delibera Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno 29 Novembre 1999 n° 139 concernente l'adozione delle misure di salvaguardia delle aree a pericolosità e rischio idraulico molto elevato individuate e perimetrate nel "Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino del Fiume Arno;
 - l. Delibera 135/99 e 136/99 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno "Misure di salvaguardia per le aree a pericolosità e a rischio di frana elevato";
 - m. DPCM 4 luglio 2008 "Modifiche al Piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio idraulico";
 - n. DPCM 6 Maggio 2005 "Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI);
 - o. OPCM n. 3907 del 13.11.2010, che disciplina i contributi economici per gli interventi di prevenzione del rischio sismico, previsti dall'art. 11 della L. 77/2009;
 - p. DGRT 261/2011, recepimento a livello regionale dell'OPCM n. 3907/2010 con riferimento all' Allegato A che individua i territori nei quali è prioritaria la realizzazione degli studi di Microzonazione Sismica , le modalità di predisposizione delle specifiche tecniche per la realizzazione dei suddetti studi, le modalità di recepimento e utilizzo dei risultati degli studi di MS in fase pianificatoria;
 - q. OPCM 4007/2012 - Attuazione dell'articolo 11 del DL 39/2009, convertito, con modificazioni dalla L 77/2009;
 - r. DGRT 741/2012;
 - s. Indirizzi e Criteri di Microzonazione Sismica del Dipartimento della Protezione Civile Nazionale (ICMS) approvati il 13 novembre 2008 dalla Conferenza delle regioni e delle Province autonome;
 - t. Specifiche tecniche regionali: Allegato A al DGRT 261/2011, appendice 1,

- u. Istruzioni Tecniche del Programma VEL (Valutazione Effetti Locali) della Regione Toscana, nonché alle indicazioni contenute nel Volume di Ingegneria Sismica 2/2011;
 - v. Indicazioni contenute nel Volume di Ingegneria Sismica 2/2011.
2. La definizione di intervento di auto sicurezza (in cui è definito anche il franco di sicurezza ed i suoi relativi valori), di intervento di compensazione e di invarianza idraulica è riportata nell'appendice 16 alla presenti norme.

Art. 136 - Classificazione della fattibilità

1. Il giudizio di fattibilità è stato elaborato tenendo conto delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori geologici, idraulici e sismici, nel rispetto dei criteri indicati dal DPGR 53R/2011 e delle disposizioni dettate da normative sovraordinate quali il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e la LR 21/2012. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:
- a. **CLASSE DI FATTIBILITÀ F.4 - Fattibilità limitata.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
 - b. **CLASSE DI FATTIBILITÀ F.3 - Fattibilità condizionata.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei PA o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
 - c. **CLASSE DI FATTIBILITÀ F.2 - Fattibilità con normali vincoli.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - d. **CLASSE DI FATTIBILITÀ F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Così come previsto dal DPGR 53R/2011 la fattibilità è stata distinta in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori: geologici (geologici s.s., e geomorfologici), idraulici e sismici, ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nel rispetto delle disposizioni dei piani di bacino.

CAPO 2 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica -geomorfologica

Art. 137 - Aree a pericolosità geologica (geomorfologica)

1. Di seguito vengono riportate e le categorie così definite:
- a. G1 - pericolosità geomorfologica bassa - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi;
 - b. G2 - pericolosità geomorfologica media - aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa

- propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
- c. G3 - pericolosità geomorfologica elevata - aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
 - d. G4 - pericolosità geomorfologica molto elevata - aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.
2. Su tutto il territorio comunale sono ammessi tutti quegli interventi volti a mitigare il fenomeno del dissesto idrogeologico nel senso più ampio del termine, rispettando l'equilibrio dell'attuale assetto geomorfologico.

Art. 138 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità geologica

1. I criteri di fattibilità in relazione alla pericolosità geologica sono definiti nel punto 3.2.1 del DPGR 53/R/ 2011.
2. In aree interessate da frane attive, inserite in classe G4 di pericolosità, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. opere di bonifica e consolidamento, con la regimazione delle acque superficiali necessarie a garantire l'incolumità pubblica;
 - b. monitoraggio di quelle frane i cui fattori geologici e di acclività del versante possono concorrere ad innescare il fenomeno franoso. Al monitoraggio se necessario seguiranno opere di bonifica e consolidamento;
 - c. realizzazione di drenaggi superficiali, con canalette prefabbricate o posate in opera, è opportuno rimodellare l'area se interessata da un riattivamento che può costituire veicolo per infiltrazione delle acque meteoriche ed incrementare quindi il processo franoso; pulire con opere di manutenzione ordinaria i fossi, le canalette e le aree terrazzate in prossimità delle frane;
 - d. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - e. realizzazione, per i fenomeni di scalzamento alla base del versante, di strutture di contenimento adottando le metodologie appropriate (gabbioni in pietra o simile, od altre tipologie di interventi di cui alla DCRT 155/97), eseguendo opere di drenaggio a monte delle strutture suddette capaci di captare ed allontanare le acque sotterranee;
 - f. nelle aree a minor copertura vegetale, sono favoriti gli interventi di inerbimento e piantumazione realizzati insieme ad opere di sistemazione naturalistica del versante (viminate e simili) volti a limitare l'erosione del suolo o a favorire la formazione di nuovi strati di suolo ove completamente mancante;
 - g. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti;
 - h. gli interventi volti alla riduzione delle vulnerabilità dei manufatti esistenti, che non comportino aumenti di volume di superficie e carico urbanistico;
 - i. gli interventi di demolizione senza ricostruzione.
3. In aree interessate da frane quiescenti inserite in classe G3 di pericolosità, sono ammessi, oltre a quelli consentiti in classe G4, i seguenti interventi:
 - a. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
 - b. gli interventi di ristrutturazione edilizia; tale realizzazione è soggetta ad autorizzazione comunale previa presentazione di perizia geomorfologia e geologico-tecnica realizzata sulla base di indagini di dettaglio e corredata da eventuale valutazione della stabilità del tratto di versante interessato;
 - c. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d. gli interventi di demolizione e ricostruzione; tale realizzazione è soggetta ad autorizzazione comunale previa presentazione di perizia geomorfologia e geologico-tecnica realizzata sulla base di indagini di dettaglio e corredata da eventuale valutazione della stabilità del tratto di versante interessato.

4. Interventi di qualsiasi natura riguardanti le aree ricadenti in pericolosità G4 per fattori geomorfologici (classi P.f.3 e P.f.4 del PAI) devono essere supportati da un progetto delle opere di messa in sicurezza e bonifica dei terreni; per gli interventi di tipo edificatorio e infrastrutturale le opere saranno di tipo strutturale, per le rimanenti tipologie di intervento la sicurezza potrà essere conseguita anche con opere di tipo non strutturale a condizione che vengano raggiunti i parametri di sicurezza prescritti dalla normativa. La relazione geologica a corredo sia del progetto che delle opere di messa in sicurezza dovrà essere supportata da indagini estese alla porzione di versante interessata dal fenomeno.
5. La realizzazione di interventi di qualsiasi natura in aree a pericolosità G4 è condizionata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino del F. Arno. Le condizioni idrogeologiche dovranno essere approfondite sulla base di un apposito studio per la definizione delle eventuali opere di messa in sicurezza e per supportare la richiesta di "modifiche e integrazioni al PAI" per la deperimetrazione, se possibile, dell'area come prescritto dal D.P.C.M. 6 maggio 2005: "Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico" (GU n. 230 del 3 ottobre 2005).
6. Nelle aree ricadenti in classe 4 interessate da dissesti antropici, crolli potenziali, fenomeni erosivi, coperture detritiche su versanti acclivi, gli interventi previsti potranno essere realizzati solo a condizione che venga condotto uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio mirato alla verifica della effettiva stabilità del versante prima e dopo la realizzazione degli interventi. Questa verifica, estesa ad un intorno significativo dell'area di intervento, deve identificare ed accertare i fenomeni di dissesto in atto o potenziali in relazione alle possibili evoluzioni spaziali e temporali, gli spessori delle coltri detritiche coinvolte, le condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo; deve inoltre verificare che l'intervento non comporti aggravamento delle condizioni nelle aree limitrofe.
7. Gran parte del territorio montano di Montecatini rientra in G3 (pericolosità elevata): aree interessate da elementi morfologici e relative aree di influenza come corpi di frana e orli di scarpata di frana quiescenti, orli di scarpata di erosione fluviale, versanti con accentuata acclività, tutti i depositi detritici potenzialmente soggetti a franosità, i materiali di riporto, le zone con pareti rocciose subverticali soggette a frane per crollo o ribaltamento. Ogni eventuale intervento deve essere accompagnato da una relazione geologica e geotecnica che, faccia esplicito riferimento al fenomeno geomorfologico a causa del quale l'area è classificata in pericolosità G3, specificando come l'intervento non apporti cambiamenti che possano rendere ancora più precario l'equilibrio locale e indicando eventuali aspetti migliorativi dell'intervento proposto.
8. Nelle aree ricadenti in classe G3 gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo sulla base di uno studio geologico, geomorfologico e geologico tecnico di dettaglio eseguito a livello di area complessiva con valutazioni sulla stabilità del tratto di versante interessato. Sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

Art. 139 - Classi di fattibilità geologica

1. **FATTIBILITA' LIMITATA (F4):** non sono presenti previsioni che in relazione alla specifica tipologia di intervento ricadano in Classe di fattibilità 4.
2. **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (F3):** Riguarda aree che sono state ritenute in condizioni al limite dell'equilibrio con un livello di rischio elevato anche per interventi di modesta incidenza al suolo. L'attuazione delle previsioni ricadenti in questa classe sono subordinate alla realizzazione di approfonditi studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico estesi a livello di area complessiva che permettano di verificare l'effettiva condizione di stabilità dell'area e la necessità di eventuali interventi di messa in sicurezza.
3. Per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e geotecnica e in base alla volumetria dell'intervento previsto si rinvia al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e la Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. Per ciò che attiene ai criteri ed alle modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rinvia a quanto prescritto nel DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica". Gli studi geologici, idrogeologici e geotecnici una volta

approvati dalla competente Autorità di Bacino, come gli studi geologici, idrogeologici, e geotecnici inerenti il progetto edilizio definitivo/esecutivo, costituiscono parte integrante degli atti da sottoporre all'Amministrazione Comunale per il rilascio del titolo edilizio.

4. **FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI (F2):** Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche, infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in questa classe sono attuabili sulla base dei risultati di specifiche indagini da eseguirsi a livello di progetto definitivo/esecutivo, al fine di non modificare negativamente le condizioni idrogeologiche, geotecniche ed i processi morfologici presenti nell'area.
5. **FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (F1):** Rientrano in questa classe di fattibilità interventi in pericolosità geologica bassa (G1) e interventi a bassa vulnerabilità ricadenti in classi di pericolosità maggiore. Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in questa classe, per le condizioni geomorfologiche stabili, la loro scarsa incidenza sul suolo e il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche e possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico e geotecnico.
6. Per gli interventi ricadenti in Classi di fattibilità F2 e F1 per le tipologie di indagine da eseguirsi a livello edificatorio devono comunque rispettare le indicazioni/prescrizioni previste nei: D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni"; Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP; DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica".

Art. 140 - Condizioni imposte dal PAI del bacino del fiume Arno

AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (PF4)

1. all'interno delle aree pf4 valgono le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art.10 del PAI del Bacino del Fiume Arno. Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
 - a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
 - b. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - c. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - d. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - e. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - f. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico; nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di

interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (PF3)

2. Nelle aree P.F.3, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
 - a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
 - b. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - c. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - d. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - e. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - f. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
 - g. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
3. Nelle aree P.F.3 sono inoltre consentiti, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.
4. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui indicati per la Classe PF4 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Art. 141 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica

AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1. La carta di pericolosità idraulica del RU è stata realizzata a seguito dello studio idraulico svolto dall'Ing. Silvia Lucia per conto dell'AC di Montecatini Terme secondo i criteri previsti dal DPGR 53R/2011. I risultati e la sintesi dei dati ha permesso di realizzare la cartografia della pericolosità idraulica definendo le quattro classi di pericolosità così come previste nel DPGR 53/R:
2. **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 30$ anni.
 - a. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
 - b. vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - c. sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
3. **Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $30 < TR \leq 200$ anni.
 - a. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - b. vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - c. sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
4. **Pericolosità idraulica media (I.2):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra $200 < TR \leq 500$ anni.
 - a. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:
 - i. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - ii. sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
5. **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b. sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Art. 142 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica

1. I criteri di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica sono definiti nei punti 3.2.2.1, 3.2.2.2 e 3.2.2.3 del DPGR 53R/2011.
2. Inoltre, è necessario rispettare i seguenti criteri:
 - a. sono ammissibili interventi di nuova edificazioni, trasformazioni di edifici esistenti che comportino ampliamenti o variazione di sagoma e modifiche morfologiche, come meglio specificato nella tabella riassuntiva, solo se verranno realizzati gli interventi di messa in sicurezza indicati da realizzare anche contestualmente agli interventi previsti. Gli studi eseguiti dovranno costituire elemento di base per la progettazione

- e il dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza delle aree in trasformazione e per l'attribuzione della classe di fattibilità degli interventi.
- b. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi dei PAI e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
 - c. In tali aree possono essere inseriti atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili ed infrastrutturale, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti a partire dagli studi idrologici e idraulici effettuati, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento dei P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
 - d. Nelle aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 30 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni.
 - e. Eventuali nuovi studi idrologici e idraulici dovranno attenersi ai criteri definiti dalle Autorità di Bacino, che si esprimono sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del PAI e del PS. Pertanto rispetto al quadro conoscitivo del PS così come approvato, ogni modifica alle quote del piano campagna ottenute dai rilievi a supporto dello studio idraulico, derivanti da errori materiali o da studi di approfondimento, non provenienti da cartografie ufficiali della regione Toscana, costituiranno variante al quadro conoscitivo del PS. In tali casi i battenti attesi dovranno essere ricalcolati in base alle nuove quote. Inoltre i rilievi devono essere appoggiati ad un punto IGM e devono essere espressi in quota assoluta sul livello del mare.
 - f. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
 - g. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e all' Autorità di Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del PAI e del PS.
 - h. E' consentito nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 50 mq.
 - i. In queste aree è consentita l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
 - j. deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, consentendo interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie

- senza tamponature laterali.
3. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
 - interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

Art. 143 - Condizioni di fattibilità idraulica

1. **FATTIBILITA' LIMITATA (F4):** Si riferisce a previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
- Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano:
 - la conservazione del reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati; nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete;
 - l'obbligo di mettere in opera interventi di sicurezza idraulica per $Tr = 200$ anni, come definiti ai commi seguenti, senza che venga aumentato il pericolo nelle aree circostanti. Per la valutazione dei battenti idraulici attesi dovranno essere utilizzati i risultati dello studio idraulico allegato al RU considerando lo scenario con $Tr = 200$ anni (Tav. QC11c).
 - il divieto di realizzare piani interrati e seminterrati.
 - sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
 - relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
 - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.
2. **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (F3):** Le previsioni non determinano un pericolo per persone e beni, non creano un aumento di pericolosità in aree limitrofe, né sottrazione di volume all'area sondabile. Per l'attuazione degli interventi dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'Allegato A DPGR 53R/2011.
- Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in aree a pericolosità elevata per eventi di transito e/o ristagno per tempi di ritorno (Tr) compresi fra trenta e duecento anni ($30 < Tr < 200$).
- Per queste aree al fine di rendere realizzabili le previsioni urbanistiche dovrà essere eseguito uno studio idraulico di dettaglio, supportato da verifiche idrauliche che accertino situazioni idrauliche utili ad attribuire una classe di pericolosità idraulica inferiore che consenta di dare nuove prescrizioni di carattere idraulico.
 - Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi, che nel caso sia ipotizzato

un intervento diretto. Il progetto dell'intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composto da:

- i. sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nell'RU;
 - ii. schema di dettaglio del funzionamento del reticolo idrografico minore se presente o di consistenza della rete fognaria delle acque meteoriche o mista al fine di stabilire i criteri realizzativi dell'intervento che non determinano incremento della portata di picco dell'intervento; per la realizzazione di tali studi si fa riferimento alla teoria dell'invarianza idraulica art. 155;
 - iii. studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione e spandimento acque di vegetazione.
- c. La realizzazione di piani interrati e seminterrati all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrologico, è subordinata alle prescrizioni riportate nella DGR 426/2010.
 - d. Nelle aree non vincolate ma ricadenti in classe di fattibilità 3, la realizzazione di piani interrati e seminterrati è consentita purché gli stessi siano realizzati con ingressi a quote di sicurezza riferite alla piena duecentennale, paratie stagne ed impiantistica adatta a resistere ad eventuale allagamento o progettata in maniera da risultare non sommergibile, cioè al di sopra della quota di sicurezza. Tali interventi saranno valutati caso per caso con l'amministrazione comunale. Nelle aree a destinazione commerciale-artigianale la realizzazione di interrati ad uso depositi di materiali o magazzini interrati non sono consentiti.
 - e. Edifici industriali-artigianali-commerciali: E' necessario allegare al progetto una relazione idraulica di dettaglio che dimostri l'eliminazione del rischio idraulico e la gestione degli smaltimenti delle acque meteoriche. E' necessario predisporre un piano di intervento per la rimozione di eventuali materiali destinati allo stoccaggio al primo piano degli edifici industriali, da attuare in caso di allagamento accidentale dovuto a rotture arginali o malfunzionamenti della rete fognaria.
 - f. Relativamente ai Piani Urbanistici Attuativi, nel caso di sopraelevazione dei piani di calpestio, dovranno essere individuati volumi di accumulo equivalenti a quelli sottratti con la nuova edificazione. I volumi di nuovo accumulo potranno essere individuati anche in aree verdi e depresse interne alla lottizzazione e dovranno comunque essere concordati con l'Amministrazione e tali da non arrecare ulteriori danni o disagi a terzi e/o impedimento al regolare deflusso idraulico. E' comunque necessario allegare al progetto una relazione idraulica di dettaglio, a firma di tecnico abilitato, che evidenzi le modalità di attuazione delle indicazioni previste per la zona, delimitando eventuali ambiti, specificando le correlazioni che intercorrono tra le quote realmente esistenti sul p.c. dell'intervento e quelle circostanti e descriva il controllo delle acque meteoriche.
 - g. Nei Piani di recupero la progettazione deve tendere a ridurre i contributi idrici unitari diminuendo le superfici impermeabili ed adottando accorgimenti costruttivi per il ritardo del rilascio delle acque di pioggia.
3. **FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI (F2):** Per interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.
 4. **FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (F1):** Per gli interventi ricadenti in questa classe di fattibilità idraulica non è necessario indicare specifiche condizioni e prescrizioni dovute a limitazioni di carattere idraulico.
 5. Gli interventi compresi nelle aree a pericolosità molto elevata nella zonazione del RU (I4), o in quella del PAI (Pi4) sono soggetti ai vincoli indicati nella LR 21 del 21/5/2012.
 6. In tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla classe di fattibilità, nella

realizzazione di interventi edilizi comportanti incremento della superficie impermeabile per quantità pari o superiori a 500 mq comprensivi di parcheggi e piazzali, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento delle acque meteoriche al fine di non aggravare la situazione idraulica nelle aree contermini. Per i calcoli del deflusso e le modalità di stoccaggio si veda l'art. 155.

7. Gli interventi di messa in sicurezza idraulica devono essere predisposti anteriormente o essere contestuali all'attuazione delle previsioni. Il rilascio delle certificazioni di abitabilità/agibilità dei locali è condizionato all'esecuzione e al successivo collaudo degli stessi interventi.
8. I PA già approvati alla data di entrata in vigore del presente RU, che non prevedano interventi di messa in sicurezza idraulica, dovranno essere adeguati tenendo conto delle quote dei battenti idraulici per Tr 200 di cui alla Tav. QC11c allegata al RU.
9. Il superamento delle condizioni di criticità potrà essere raggiunto anche senza l'esecuzione di interventi di carattere strutturale, purché sia garantita la sicurezza per gli interventi edilizi e non venga aggravata la pericolosità nelle aree circostanti
10. Le definizioni di intervento di messa in sicurezza idraulica e di intervento di compensazione sono riportate nell'appendice 16 alle presenti norme.
11. Nei casi di fabbricati interessati da due o più classi di pericolosità, ai fini della definizione dell'intervento verrà imposta al fabbricato la classe di pericolosità più gravosa.

Art. 144 - Condizioni imposte dal PAI del bacino del fiume Arno

1. Nelle aree P.I.4 sono consentiti:
 - a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
 - b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
 - c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
 - e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
 - f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
 - h. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
 - i. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti

in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;

- j. realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
 - k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.
2. Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:
- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
 - b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
 - c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
 - e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
 - f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
 - h. realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
 - i. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
 - j. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R.

- n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del DPR n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
 - l. interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444/1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di PA, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
 - m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di PA, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

Art. 145 - Condizioni imposte dalla LR 21/2012

1. Nelle aree classificate dal RU e dai PAI Bacino Arno, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
 - a. opere di difesa e regimazione idraulica;
 - b. infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:
 - a. ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
 - b. nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
 - c. nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);
 - d. interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal R.U., salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).
3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:
 - a. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della LR 1/2005 e s.m.i.;
 - b. gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), della LR 1/2005 e s.m.i.;
 - c. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della LR 1/2005 e s.m.i.;

- d. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della LR1/2005 s.m.i., previsti dal RU;
4. Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:
 - a. sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;
 - b. non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.
 5. Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:
 - a. creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;
 - b. aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.
 6. Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della LR 1/2005 e s.m.i., oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.
 7. Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.
 8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g) della LR 21/2012.
 9. Il presente articolo non si applica:
 - a. agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
 - b. agli interventi previsti dai PA di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - c. agli interventi previsti dai PA di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del RU, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
 - d. ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - e. agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;
 - f. agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;
 - g. alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 42, comma della LR 1/2005 e s.m.i., sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

CAPO 3- Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità sismica

Art. 146 - Aree a pericolosità sismica

1. **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):** zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
2. **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):** zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
3. **Pericolosità sismica locale media (S.2):** zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);
4. **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art. 147 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. I criteri di fattibilità in relazione alla pericolosità sismica sono definiti nel punto 3.5 del DPGR 53R/2011.

Art. 148 - Condizioni di fattibilità sismica

1. **FATTIBILITA' LIMITATA (F4):** In questa fase di predisposizione del regolamento urbanistico, nei centri urbani in cui è stato predisposto uno studio di MS di livello 1 secondo la classificazione sopra riportata, non sono state individuate aree a pericolosità sismica locale molto elevata.
2. **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (F3):** In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei PA o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, devono essere valutati i seguenti aspetti prescrittivi:
 - a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
 - b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
 - c. per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

- d. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
 - e. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un contrasto di impedenza sismica > 2 collocato entro i 50 metri dalla superficie, individuate nella realizzazione dello studio di MS di livello 1 allegato al R.U. (Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica e Carta delle frequenze fondamentali dei depositi) deve essere realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, misure di rumore ambientale) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica individuato.
- 3. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
 - 4. Le indagini di cui sopra devono condurre alla realizzazione almeno di uno studio di MS di livello 2 e di uno studio MS di livello 3 in caso di realizzazione di edifici strategici o in quelle situazioni geologico e geomorfologico complesse quali:
 - a. substrato rigido sepolto a geometria articolata.
 - b. zona di raccordo tra rilievo e pianura (zona di unghia con substrato rigido sepolto in approfondimento sotto la pianura).
 - c. successione litostratigrafica che preveda terreni rigidi su terreni soffici (inversione di velocità).
 - d. substrato rigido entro i 50 metri dal p.c.
 - e. presenza di contrasti di impedenza > 2 .
 - 5. I risultati della campagna di indagine di cui sopra, inseriti all'interno della relazione geologica, sono parte integrante del progetto definitivo/esecutivo allegato allo strumento attuativo ed alla pratica edilizia.

Art. 149 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

- 1. La carta della Vulnerabilità Idrogeologica rappresenta il riferimento per l'individuazione di situazioni in cui la risorsa idrica appare vulnerabile.
- 2. Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4, e medio-elevata, corrispondente alla Classe 3, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

Art. 150- Attribuzione della fattibilità per gli interventi

- 1. Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano e nelle zone di completamento a carattere residenziale, produttivo, commerciale e direzionale all'interno degli ambiti urbani, l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella tabella riportata nell'appendice 10 alle presenti norme.

CAPO 4 - Disposizioni finalizzate alla sostenibilità e alla qualità degli interventi previsti dal RU e alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente

Art. 151- Misure generali di salvaguardia delle aree di pertinenza fluviale

1. Ai sensi del PIT (DCRT 72/2007), sono stati indicati alle Tavv. QC11a, QC11b e QC11c, i corsi d'acqua per i quali si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 36 comma 3, di seguito riportati:
 - a. PT 2480 Torrente Bolognola
 - b. PT 2482 Torrente Borra
 - c. PT 2126 Rio Forra Grande o dei Massimi
 - d. PT 2985 Fosso Maona
 - e. PT 2726 Torrente Nievole
 - f. PT 1574 Fosso di Pungoiana
 - g. PT 1610 Fosso Renaggio
 - h. PT 2320 Rio Rinfresco o Castagna Regolo
 - i. PT 2335 Rio Salserino
 - j. PT 2336 Rio Salsero
2. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale, che abbiano importanza ai fini del funzionamento del reticolo drenante superficiale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia degli Enti sovraordinati.
3. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati; questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà ad assicurare la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche, oltre a facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
4. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma b) sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di specie ripariali autoctone, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
5. Gli interventi di ripristino delle sponde devono prevedere la rinaturalizzazione degli alvei; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale.
6. Sono vietati:
 - a. la nuova edificazione;
 - b. la nuova coltivazione, anche nell'ambito di orti e di allevamenti animali;
 - c. la realizzazione di ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate.
 - d. la realizzazione di opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque;
 - e. gli interventi di cementificazione in alveo e degli argini; devono essere privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
7. L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di un'efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.
8. Le opere idrauliche ed i loro manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.
9. I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua e da linee di drenaggio sono tenuti alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale.
10. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle

affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno. In caso di deposito di materiali di erosione su aree pubbliche, i costi di ripristino, eventualmente eseguiti dalla Pubblica Amministrazione, ricadranno sui proprietari dei terreni oggetto di erosione, previa comunicazione ai proprietari, con possibilità di esecuzione in danno.

Art. 152- Tutela dei corsi d'acqua e delle fonti di approvvigionamento idrico potabile e disposizioni per la salvaguardia delle fonti, sorgenti e pozzi

1. Le fonti, le sorgenti ed i pozzi sono i punti di emungimento delle acque assunti come risorsa suscettibile di uso idropotabile che deve essere tutelata nelle sue caratteristiche fisico-chimiche e preservata da alterazioni dell'ambiente prossimo e da usi impropri.
2. Deve essere salvaguardato il carattere pubblico della risorsa acqua e compatibilmente con le necessarie opere di captazione, devono essere salvaguardate le aree di pertinenza e lo stato fisico dei luoghi.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione dei pozzi anche privati al fine di proteggere le acque di falda. La realizzazione dei pozzi, è comunque subordinata alla preventiva realizzazione di una vasca quale serbatoio di stoccaggio delle acque necessarie per l'irrigazione degli spazi a verde e quindi alla dimostrazione della insufficienza del volume di acqua stoccato rispetto al fabbisogno. L'utilizzo delle acque del sottosuolo è previsto esclusivamente come integrazione a quelle meteoriche.
4. La realizzazione di nuovi pozzi per acqua è subordinata al titolo abilitativo richiesto dal Regolamento Edilizio. I nuovi pozzi che attingono dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna, a meno che la bocca-pozzo sia racchiusa in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino. La realizzazione di nuovi pozzi, dovrà attenersi al rispetto delle normative emanate in materia a livello regionale e nazionale.
5. I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante cementazione dei primi metri di profondità.
6. All'interno delle aree produttive sono da privilegiare pozzi di tipo artesiani.
7. Per il prelievo dal sottosuolo, per qualsiasi scopo, di acque da destinare a qualsiasi uso, mediante pozzi da costruire ex novo o da approfondire, sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione, dovrà essere presentata idonea istanza inserendo nella documentazione a corredo anche gli estremi relativi all'autorizzazione/denuncia del pozzo e delle sue caratteristiche costruttive ed idrogeologiche.
8. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente cementati.

Art. 152 bis - Disposizioni per la tutela delle acque termali

1. Su tutto il territorio comunale sono vietate opere od interventi che possano influenzare negativamente i sistemi termali posti sotto tutela, pertanto, i lavori di perforazione, scavo e/o sbancamento, con le limitazioni e prescrizioni previste per le varie zone dalla Del.G.R. 426/10 e dalla Del.G.R. 73/2014 (quest'ultima in vigore a seguito dell'adeguamento del PTC alla delibera), sono ammissibili a condizione che idonei studi idrogeologici escludano ogni possibile interferenza con le acque termali. Gli interventi dovranno essere realizzati sotto la sorveglianza in cantiere di un geologo abilitato che sotto la propria responsabilità attesti la corrispondenza dell'intervento al progetto.
2. Nella zona A individuata dalla Del.G.R. 426/10, e nelle zone A1 ed A2 individuati dalla Del.G.R. 73/2014 (quest'ultima in vigore a seguito dell'adeguamento del PTC della Provincia di Pistoia alla delibera), non sono consentite perforazioni geognostiche che

possano determinare un rapido convogliamento di inquinanti verso le falde termali, fanno eccezione le perforazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale per l'implementazione del quadro conoscitivo del territorio.

3. Nelle altre zone del territorio comunale, le perforazioni geognostiche sono consentite con i limiti di profondità stabiliti per le varie zone dalla Del 426/10 e dalla DGR 73/2014 (in vigore a seguito dell'adeguamento del PTC). Le perforazioni geognostiche o i pozzi inutilizzati o ritenuti non produttivi, dovranno essere opportunamente tamponati con argilla, bentonite o boiaccia cementizia.
4. Su tutto il territorio comunale è fatto divieto assoluto di emungimenti dal sottosuolo di acque, aventi le caratteristiche individuate dai valori guida dell'allegato 1 della DGR 73/2014, che possano danneggiare le acque termali di Montecatini poste sotto tutela, fatta esclusione di quelli ragionevolmente definibili di quantità modesta e temporanea.
5. E' fatto inoltre divieto assoluto di attività di escavazione sotto falda, dove siano presenti acque aventi le caratteristiche individuate dai valori guida dell'allegato 1 della DGR 73/2014, che possano danneggiare le aree termali di Montecatini poste sotto tutela, fatta esclusione di quelli ragionevolmente definibili modesti per estensione e profondità.
6. Al di fuori delle aree vincolate del territorio comunale, è consentita l'esecuzione di perforazioni di pozzi per ricerca o sfruttamento di acque sotterranee ai sensi del R.D. 1775/1933 nei limiti stabiliti per le varie zone dalla Del. 426/10 e dalla DGR 73/2014 (a seguito dell'adeguamento del PTC). Il rinvenimento accidentale di acque termali dovrà essere tempestivamente comunicato all'ufficio comunale competente che potrà predisporre ulteriori accertamenti e/o misure cautelari.
7. Il Comune si riserva di verificare direttamente, ogniqualvolta lo ritenga opportuno, la buona esecuzione delle opere e degli interventi suddetti e la loro corrispondenza al progetto. Il Comune si riserva inoltre di verificare direttamente le caratteristiche delle acque rinvenute con la misurazioni in sito, il prelievo campioni e l'analisi di laboratorio a carico del richiedente.
8. Qualora le acque rinvenute risultassero appartenere e/o interferire, anche in via presuntiva, con i sistemi termali posti sotto tutela potranno essere predisposti ulteriori accertamenti e/o la chiusura mineraria del pozzo.

Art. 153 - Suolo e sottosuolo

1. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari dovranno essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali. Sono tutelate le essenze arboree tradizionali in particolare la vite e l'olivo; la sostituzione di interi vigneti ed oliveti può essere attuata solo nell'ambito di un progetto di miglioramento ambientale o per esigenze connesse alla realizzazione di viabilità podereale di uso pubblico.
2. È vietata la demolizione e la modificazione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti nella zona montana. È consentita la manutenzione dei medesimi, quando limitata alla liberazione degli interstizi tra pietra e pietra da terreno e/o vegetazione spontanea che ne limitino la capacità drenante, nonché il riposizionamento in sede di pietre originariamente costituenti l'opera, eventualmente rimosse per cause naturali od accidentali. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano necessari interventi di modifica del sistema dei muretti a secco, tale modifica è soggetta a comunicazione di inizio attività libera. I muri ripristinati dovranno essere muniti di appositi drenaggi e alla base dovranno essere realizzate delle scoline per la raccolta delle acque.
3. Dovrà essere salvaguardata l'integrità del manto erboso nelle aree soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.
4. Ogni sbancamento e scavo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.

5. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.
6. Gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, compresa l'apertura o l'ampliamento della viabilità di accesso a manufatti esistenti, sono soggetti ad acquisizione di idoneo titolo abilitativo, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione geologico - geotecnica comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante e il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
7. Ogni modifica morfologica, anche parziale del sistema dei terrazzamenti in terra, privi di muri di contenimento per la realizzazione di nuove opere o manufatti, è soggetta ad idoneo titolo abilitativo, previa presentazione di specifica relazione geomorfologica e geologico-tecnica realizzata sulla base di indagini di dettaglio e per un intorno adeguato dell'area in oggetto, comprovante la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato attraverso verifiche di stabilità e la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.
8. Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che il progetto sia accompagnato da elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio e che sia acquisito l'idoneo titolo abilitativo.
9. Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.
10. Nelle aree suscettibili di inondazioni con TR 200 anni, è fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non completamente stagni, protetti da soglie poste a quote di sicurezza, e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere. Per tali locali sono vietate destinazioni d'uso che comportino la permanenza negli ambienti interrati.
11. Per tutte le costruzioni interrate previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.
12. Nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.
13. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
14. Su tutte le aree occupate da vecchie discariche di rifiuti, non autorizzate, siano esse censite nell'anagrafe dei siti da bonificare della Regione o ancora non identificate, si applicano le disposizioni del D.Lgs 152/06. Le suddette aree dovranno essere riportate a condizioni compatibili con l'ambiente circostante anche al fine di garantire adeguate condizioni di salubrità dell'ambiente.

Art. 154- Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo

1. Oltre a quanto prescritto nella Legge Forestale della Toscana (LR 39/2000 e nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 829 del 08/08/2003 "*Regolamento Forestale della Toscana*"), al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici,

la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutto il territorio rurale del comune con uso reale prevalente agricolo e forestale, anche qualora siano sospese temporaneamente o permanentemente le lavorazioni, si dispone quanto descritto nei seguenti punti:

- a. Regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni, in particolare nelle lavorazioni agricole, devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque, fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), fossi collettori, della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza. Nello stesso modo deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale (fosse livellari, fossi collettori, cunette stradali) liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti. Qualora il proprietario venga meno al proprio dovere di manutenzione, il comune può intervenire con procedimento sostitutivo motivato da pubblico interesse.
- b. Sorgenti e zone di ristagno idrico: in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub-superficiali, si deve provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio. Sono vietati gli interventi che interferiscano con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate. Qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere, minacciati dalla saturazione dei terreni ad opera di emergenze idriche naturali, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di relazione geologica ed idrogeologica comprovante la necessità dell'intervento e che dimostri la compatibilità dell'intervento medesimo con le condizioni generali, ambientali geomorfologiche ed idrogeologiche, del versante. Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano o danneggino i sistemi naturali tipo cavità sotterranee, cave (Grotta Maona) e aree di particolare pregio naturalistico (Parco delle Panteraie, Parco Termale). Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino direttamente questi sistemi naturali, tale intervento è soggetto ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione geologica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterraneo e circostante, con particolare attenzione alla protezione (qualitativa e quantitativa) delle acque sotterranee eventualmente presenti, sia termali che acque dolci fredde.
- c. Tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione: le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici in nessun caso devono essere danneggiate; i terreni sui quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti.
- d. Scarpate stradali e fluviali: le scarpate stradali e fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola, in particolare:
 - i. le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade provinciali e comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo di almeno metri 3 dal ciglio superiore della scarpata a valle della sede stradale;
 - ii. a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erosività dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere prevista l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale;
 - iii. qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, il canale può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzata, come opera di presidio, l'impianto di una siepe la cui distanza dalla sede stradale dovrà rispettare le normative vigenti;

- iv. le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a 1,5 m.;
 - v. le scarpate devono essere recuperate alla vegetazione autoctona locale, facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'Ingegneria Naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo-arbustive;
 - vi. il bosco, se presente, va mantenuto.
- e. Viabilità: La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi. Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio idraulico nelle aree circostanti. La realizzazione di nuova viabilità deve impedire che il rilevato in progetto produca "effetto diga" impedendo il naturale deflusso delle acque superficiali. La viabilità poderale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute efficienti e dotate di cunette, taglie-acque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto superiore a 1,5 m.
- f. Siepi e alberi isolati: nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale.
- g. Disboscamento e decespugliamento: l'eliminazione delle aree forestali (bosco e cespugli) è sempre vietata. Si fa eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.
- h. Lavorazioni del terreno: nelle aree antropizzate non sono ammesse le lavorazioni agricole che prevedano la sistemazione di tratti di versante con sistemazione con la direzione dei filari, delle arature e dei fossi disposte secondo le linee di massima pendenza, poiché tale sistemazione favorisce l'instaurarsi di fenomeni di erosione accelerata dei suoli mediante ruscellamento superficiale. Qualora si ritenga che tale sistemazione sia adatta a particolari condizioni del terreno, si ritiene opportuna una attenta valutazione geomorfologia del contesto in cui si inserisce l'intervento.
- i. Al fine di tutelare l'intera area dagli incendi è consentita la realizzazione di tutte le opere ed interventi strettamente funzionali alla salvaguardia dagli incendi boschivi, (L. 431/1985).

Art. 155 - Invarianza idraulica

1. Il principio dell'invarianza idraulica prevede che i maggiori apporti dovuti all'aumento delle superfici impermeabili o semipermeabili in un certo sito siano laminati in modo da mantenere invariata la portata in ingresso al corpo idrico recettore. Il sistema di drenaggio deve prevedere adeguati volumi di invaso e uno scarico regolato in modo da garantire che la portata defluente nello stato originario sia pari a quella dello stato finale, una volta realizzata l'opera.
2. Questo principio si applica per interventi che prevedano l'impermeabilizzazione di superfici maggiori di 500 mq.
3. Le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere:
 - a. vasche ad hoc;
 - b. aree a verde ribassate;
 - c. fosse e collettori fognari.

4. Qualsiasi sia la modalità di stoccaggio prevista dal progetto, è prescritto che essa sia realizzata all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento e a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore o dell'area scolante.
5. Per interventi diffusi su interi comparti urbani, è auspicabile che i proponenti prevedano la realizzazione di modalità di stoccaggio al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.
6. Le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata opportunamente dimensionata; la portata di deflusso sarà calcolata facendo riferimento ai classici metodi idraulici utilizzati tradizionalmente.
La misura del volume minimo d'invaso da prescrivere in aree sottoposte a una quota di trasformazione I (%dell'area che viene trasformata) e in cui viene lasciata inalterata una quota P (tale che I+P=100%) è data dal valore convenzionale:
$$w = w^{\circ} (\phi / \phi^{\circ}) (1 / (1 - n)) - 15 I - w^{\circ} P \quad (1)$$
essendo $w^{\circ} = 50 \text{ mc/ha}$,
 $\phi =$ coefficiente di deflusso dopo la trasformazione,
 $\phi^{\circ} =$ coefficiente di deflusso prima della trasformazione,
 $n = 0.48$ (esponente delle curve di possibilità climatica di durata inferiore all'ora, stimato nell'ipotesi che le percentuali della pioggia oraria cadute nei 5', 15' e 30' siano rispettivamente il 30%, 60% e 75%, come risulta -orientativamente- da vari studi sperimentali), ed I e P espressi come frazione dell'area trasformata.
Il volume così ricavato è espresso in mc/ha e deve essere moltiplicato per l'area totale dell'intervento (superficie territoriale, St), a prescindere dalla quota P che viene lasciata inalterata.
Per la stima dei coefficienti di deflusso ϕ e ϕ° si fa riferimento alla relazione convenzionale:
 $\phi^{\circ} = 0.9 I_{mp} + 0.2 P_{er} \quad (2-a)$
 $\phi = 0.9 I_{mp} + 0.2 P_{er} \quad (2-b)$ in cui I_{mp} e P_{er} sono rispettivamente le frazioni dell'area totale da ritenersi impermeabile e permeabile, prima della trasformazione (se connotati dall'apice^o) o dopo (se non c'è l'apice^o).
7. Possono essere adottate soluzioni alternative a quelle previste al comma 3, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o trasformazione dei suoli. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica.
8. Della sussistenza delle condizioni di invarianza idraulica richiamate ai punti precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

TITOLO XII- NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO 1- Disposizioni conclusive

Art. 156 - Norme finali

1. Nel caso in cui i seguenti atti siano approvati dal CC e siano resi pubblici, non si configurano come varianti al RU:
 - a. Tutti i casi esplicitamente definiti nelle presenti norme,
 - b. Le modifiche conseguenti ad approfondimenti volti a rettificare e correggere meri errori materiali,
 - c. Le modifiche conseguenti all'adeguamento di minima entità nelle perimetrazioni anche in conseguenza alla redazione di PA con approfondimento di scala di intervento rispetto al RU solo ed esclusivamente nel caso in cui siano conformi al PS e non vengano modificati i parametri e gli indici urbanistici definiti nel RU,
 - d. Le modifiche conseguenti all'adeguamento della viabilità pubblica anche in conseguenza alla redazione di progetti definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche con approfondimento di scala di intervento rispetto al RU, solo ed esclusivamente nel caso in cui non vengano modificati gli assetti espropriativi.

Art. 157 - Norme transitorie

1. Al fine di facilitare la corretta applicazione delle presenti norme per l'univoca interpretazione delle definizioni, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici fanno parte integrante del presente RU le appendici 14, 15 e 16, che contengono una serie di definizioni che per la loro natura sono di carattere regolamentare e quindi proprie del Regolamento Edilizio. Pertanto le appendici 14, 15 e 16 restano in vigore nel RU fino al loro inserimento nel Regolamento Edilizio e, all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio decadranno dal RU, senza che ciò comporti la necessità di una variante normativa.
2. L'intero RU, così come adottato, entra in vigore il giorno di pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta sua adozione sul BURT ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005 e s.m.i..
3. L'intero RU, così come approvato, entra in vigore il giorno di pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta sua adozione sul BURT ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005 e s.m.i.. Da detto giorno decadono definitivamente il RU adottato ed il precedente PRG comprensivo di tutte le sue varianti.
4. il presente RU è soggetto a monitoraggio secondo quanto definito agli art. 8, 10 ed all'appendice 9 alle presenti norme ed è soggetto a periodica verifica da parte del Comune. Ai fini della verifica del buon funzionamento del RU e nell'ottica della predisposizione condivisa, consapevole e trasparente dei successivi RU, sono ammesse in ogni tempo da parte dell'intera collettività considerazioni tecniche e proposte di miglioramento.

APPENDICE 1
AREE PER INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il seguente prospetto individua per ogni Utoe i lotti di completamento edilizio a destinazione residenziale.

Ciascun lotto di terreno edificabile è stato individuato con la sigla BIC a cui è affiancato il numero di riferimento, e trova rappresentazione nella cartografia in scala 1:2000 dell'Utoe di appartenenza.

Per ciascun lotto edificabile il prospetto riporta la superficie fondiaria, la superficie dell'area edificabile, la Sul complessivamente realizzabile, il Rapporto di Copertura, l'Altezza massima e, se prevista, la superficie relativa agli standard individuati nella cartografia del RU all'interno del lotto. Per quest'ultima il prospetto precisa i casi in cui la realizzazione e la conseguente cessione gratuita a favore del comune (unitamente alle aree su cui insistono) è posta interamente a carico del soggetto attuatore, il quale potrà scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle procedure previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri. Riguardo all'entità delle superfici indicate nel prospetto, si precisa che le stesse sono state calcolate con applicazione GIS e pertanto in sede attuativa, ai fini della verifica del calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del 5%. Sono sempre ammesse superfici maggiori, fermo restando la capacità edificatoria attribuita a ciascun lotto.

La realizzazione e la conseguente cessione a favore del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree dovrà avvenire prima della certificazione di abitabilità del fabbricato realizzato sulla porzione edificabile del lotto di terreno.

Le opere di urbanizzazione sopra richiamate, concorrono alla verifica degli standard pubblici.

AREE PER INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE											
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
2	BIC38	1.444		200	40%	10					
2	BIC39	3.058	2.682	250	40%	10	377				solo cessione aree
2	BIC44	4.385	2.354	300	40%	10	1.879	152			solo cessione aree
2	BIC50	2.952	2.448	200	40%	10	503				solo cessione aree
TOTALE UTOE		11.839	7.484	950			2.759	152			
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
4	BIC32	5.719	4.260	300	40%	10	711	481			solo cessione aree
4	BIC52	4.313	1.273	250	40%	10	897				solo cessione aree
TOTALE UTOE		10.032	5.534	550			1.608	481			
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
5	BIC5	2.686	1.927	250	40%	10		759			
5	BIC6	2.362	1.943	250	40%	10	419				
5	BIC7	1.201	1.008	200	40%	10	193				
5	BIC34	736	650	150	40%	10	85				
5	BIC37	7.262	2.918	550	40%	10	837	2.677	121	709	solo cessione aree
5	BIC46	6.026	3.245	300	40%	10	1.931				solo cessione aree
5	BIC49	1.390	991	200	40%	10		398			
TOTALE UTOE		21.663	12.683	1.900			3.466	3.834	121	709	

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
6	BIC22	1.862	1.729	400			134				
TOTALE UTOE		1.862	1.729	400			134				

UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
7	BIC8	1.047	748	200	40%	10	299				
7	BIC9	1.156	820	200	40%	10		335			
7	BIC10	826		200	40%	10					
7	BIC11	1.782		200	40%	10					
7	BIC13	536		150	40%	10					
7	BIC14	982		200	40%	10					
7	BIC15	500		150	40%	10					
7	BIC16	1.583		250	40%	10					
7	BIC17	915		150	40%	10					
7	BIC18	2209	1837	200	40%	10	361				
7	BIC19	1.208	1.042	200	40%	10	166				
7	BIC20	900		150	40%	10					
7	BIC21	2.639	2.337	250	40%	10	302				
7	BIC26	1.123	532	200	40%	10	591				solo cessione aree
7	BIC33	1.186		200	40%	10					
7	BIC35	961		200	40%	10					
7	BIC36	761		150	40%	10					
7	BIC47	1.304	1.211	200	40%	10	93				
7	BIC48	1.041		150	40%	10					
7	BIC54	2.498	1.729	350	40%	10	486	283			solo cessione aree
7	BIC55	1.253		250	40%	10					
7	BIC58	2026	1523	200	40%	10	515				
TOTALE UTOE		30.656	12.166	4.400			2.812	619			

UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
8	BIC23	946	784	200	40%	10	218				
8	BIC24	757		200	40%	10					
8	BIC25	1.292	651	150	40%	10		641			
8	BIC27	496	393	150	40%	10	103				
8	BIC28	2.196		200	40%	10					
8	BIC29	2.176	1.349	250	40%	10	606	221			
8	BIC30	4.637	3.218	350	40%	10		504	914		solo cessione aree
8	BIC31	5.385	2.277	350	40%	10	1.344	2.080			solo cessione aree
8	BIC42	1.926	1.204	200	40%	10	414	308			
8	BIC43	4.113	2.311	350	40%	10	623	640	539		solo cessione aree
8	BIC60	6.834	4.874	300	40%	10	1.961				
8	BIC61	5.870	5.182	300	40%	10	687				
TOTALE UTOE		36.627	22.243	3.000			5.956	4.394	1.453		

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
9	BIC1	741		150	40%	10					
9	BIC2	1.796	819	200	40%	10	303				
9	BIC3	1.874	950	200	40%	10	192	655			
9	BIC4	1.394	927	200	40%	10	467				
9	BIC45	5.298	4.766	300	40%	10	531	898			solo cessione aree
9	BIC56	1.321	981	200	40%	10	340				
9	BIC57	1.992	1.638	200	40%	10	356				
9	BIC59	2.778	2.328	400	40%	10	450				
9	BIC62	1.276	875	250	40%	10	402				
TOTALE UTOE		18.470	13.284	2.100			3.040	1.553			
		SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZIONE	
TOTALE GEN.		131.150	75.123	13.300			19.775	11.033	1.574	709	

APPENDICE 2

AREE PER INTERVENTI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE TERZIARIA E AD ATTREZZATURE PER LO SPORT

Il seguente prospetto individua per ogni Utoe i lotti di completamento edilizio a destinazione terziaria e ad attrezzature per lo sport.

DESTINAZIONE TERZIARIA

Il RU individua una sola area edificabile a destinazione terziaria che è stata individuata con la sigla DC a cui è affiancato il numero di riferimento, e trova rappresentazione nella cartografia in scala 1:2000 dell'Utoe di appartenenza.

Il prospetto riporta per tale lotto edificabile la superficie fondiaria, la Sul complessivamente realizzabile, distinta per destinazioni d'uso, il Rapporto di Copertura, l'Altezza massima e la superficie relativa allo standard a parcheggio da reperire all'interno del lotto.

Tale parcheggio, unitamente all'area su cui insiste, dovrà essere eseguito e ceduto gratuitamente a favore del Comune a cura e spese del soggetto proponente che potrà scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle specifiche procedure così come disciplinate dalle vigenti norme.

Riguardo all'entità delle superfici indicate nel prospetto, si precisa che le stesse sono state calcolate con applicazione GIS e pertanto in sede attuativa, ai fini della verifica del calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del 5%. Sono sempre ammesse superfici maggiori, fermo restando la capacità edificatoria attribuita a ciascun lotto.

La realizzazione e la conseguente cessione a favore del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree dovrà avvenire prima della certificazione di abitabilità del fabbricato realizzato sulla porzione edificabile del lotto di terreno.

Le opere di urbanizzazione sopra richiamate, concorrono alla verifica degli standard pubblici.

SPORT

Il RU individua una sola area edificabile a destinazione ad attrezzature per lo sport che è stata individuata con la sigla FSc a cui è affiancato il numero di riferimento, e trova rappresentazione nella cartografia in scala 1:2000 dell'Utoe di appartenenza.

Il prospetto riporta per tale lotto edificabile la superficie territoriale, l'area edificabile, la Sul complessivamente realizzabile, il Rapporto di Copertura, l'Altezza massima e la superficie relativa allo standard a parcheggio e viabilità da reperire all'interno del lotto.

Sia il parcheggio che la viabilità prevista, unitamente alle aree su cui insistono, dovranno essere eseguite e cedute gratuitamente a favore del Comune a cura e spese del soggetto proponente, che potrà scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle specifiche procedure così come disciplinate dalle vigenti norme.

Riguardo all'entità delle superfici indicate nel prospetto, si precisa che le stesse sono state calcolate con applicazione GIS e pertanto in sede attuativa, ai fini della verifica del calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del 5%. Sono sempre ammesse superfici maggiori, fermo restando la capacità edificatoria attribuita a ciascun lotto.

La realizzazione e la conseguente cessione a favore del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree dovrà avvenire prima della certificazione di abitabilità del fabbricato realizzato sulla porzione edificabile del lotto di terreno.

Le opere di urbanizzazione sopra richiamate, concorrono alla verifica degli standard pubblici.

AREE PER INTERVENTI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE TERZIARIA										
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SULDirez	SULComm	R.C	H _{max}	PARK	VIAB	VERDE
8	DC1	3.342		1.000	1.200	50%	10	1.000		
TOTALE UTOE		3.342	0	1.000	1.200			1.000	0	0

AREE PER INTERVENTI DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE ATTREZZATURE PER LO SPORT										
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SULSport		R.C.	H _{max}	PARK	VIAB	VERDE
8	FSc1	7.208	4.414	2.500		50%	10	2.084	710	
TOTALE UTOE		7.208	4.414	2.500				2.084	710	0

APPENDICE 3
AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il seguente prospetto individua per ogni Utoe le aree suscettibili di edificazione a destinazione residenziale, attraverso forme di perequazione, che le Norme Tecniche di Attuazione del RU hanno appositamente disciplinato.

Ciascuna area interessata è stata individuata con la sigla PU a cui è affiancato il numero di riferimento e trova rappresentazione nella cartografia in scala 1:2000 dell'Utoe di appartenenza.

Per ciascun lotto edificabile il prospetto riporta la superficie fondiaria, la superficie dell'area edificabile, la Sul complessivamente realizzabile, il Rapporto di Copertura, l'Altezza massima e la superficie relativa agli standard individuati nella cartografia del RU all'interno del lotto.

Per quest'ultima il prospetto precisa i casi in cui la realizzazione e conseguente cessione gratuita a favore del comune (unitamente alle aree su cui insistono) è posta interamente a carico del soggetto attuatore che potrà scomputare gli oneri concessori di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle procedure previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

Riguardo all'entità delle superfici indicate nel prospetto, si precisa che le stesse sono state calcolate con applicazione GIS e pertanto in sede attuativa, ai fini della verifica del calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del 5%. Sono sempre ammesse superfici maggiori, fermo restando la capacità edificatoria attribuita a ciascun lotto.

La realizzazione e la conseguente cessione a favore del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree dovrà avvenire prima della certificazione di abitabilità del fabbricato realizzato sulla porzione edificabile del lotto di terreno.

Le opere di urbanizzazione sopra richiamate, concorrono alla verifica degli standard pubblici.

AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA										
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H _{max}	PARK	VIAB	VERDE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
2	PU2	4.470	3.758	400	40%	10	713			solo cessione aree
TOTALE UTOE		4.470	3.758	400			713			
UTOE	N° AREA	SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H _{max}	PARK	VIAB	VERDE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
5	PU3	971	540	300	40%	10	431			
TOTALE UTOE		971	540	300			431			
		SUPERFICIE	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H _{max}	PARK	VIAB	VERDE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
TOTALE GEN.		5.441	4.297	700	40%	10	1.144	0	0	

APPENDICE 4
DIMENSIONAMENTO PIANI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI

PIANI DI RECUPERO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Il seguente prospetto individua per ogni Utoe i piani di recupero e di riqualificazione urbanistica.

Per ciascun piano è stata indicata l'Utoe di appartenenza ed il numero di riferimento, la denominazione, la tipologia (se trattasi di Piano che prevede il solo recupero della Sul o della volumetria esistente, oppure se è previsto un incremento di Sul), il parametro di riferimento (Sul o Volume), le destinazioni d'uso ammissibili, gli standard da reperire.

Le quantità attribuite costituiscono il dimensionamento massimo realizzabile per ciascuna destinazione d'uso prevista.

Gli standard previsti per ciascun piano, dovranno essere reperiti entro l'area così come definita dal perimetro individuato nella cartografia del RU per ciascun piano.

Le opere di urbanizzazione previste dal piano, la cui realizzazione e conseguente cessione gratuita a favore del comune (unitamente alle aree su cui insistono) è posta interamente a carico del soggetto attuatore, saranno scomutate dagli oneri concessori di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle procedure previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

Riguardo all'entità delle superfici indicate nel prospetto, si precisa che le stesse sono state calcolate con applicazione GIS e pertanto in sede attuativa, ai fini della verifica del calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del 5%. Sono sempre ammesse superfici maggiori, fermo restando la capacità edificatoria attribuita a ciascun lotto.

La realizzazione e la conseguente cessione a favore del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree dovrà in ogni caso avvenire prima della certificazione di abitabilità del fabbricato o dei fabbricati realizzati sulla porzione edificabile dell'area di piano.

Le opere di urbanizzazione sopra richiamate, concorrono alla verifica degli standard pubblici.

PROGETTI UNITARI

Il prospetto individua per ogni Utoe i "progetti unitari", definendo tali, gli interventi sottoposti a rilascio di titolo edilizio convenzionato.

Per ognuno di essi vengono forniti tutti i riferimenti così come sopra descritti per gli interventi sottoposti a piani di Recupero.

APPENDICE "4"

DIMENSIONAMENTO Piani Attuativi

PIANI DI RECUPERO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

UTOE	PDR	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	DESTINAZIONI AMMISSIBILI										
					residenziale		commerciale SUL mq.	direzionale SUL mq.	turist. ricet. N. posti letto	artigianale SUL mq.	industriale SUL mq.	scolastica SAP mq.	attrezzature int. Comune SUL (mq.)	parcheggi N. posti auto	verde attr. SAP mq.
					Unità di misura	Quantità									
8	1	Porta Sud-est	Incremento	SUL			5280	1000							
7	2	Porta ovest	Recupero + ampliamento	SUL Esistente + SUL di Progetto	SUL	500 R	1200 R	700							1800
10	3	Polo fieristico (tiro a volo)	Incremento	SUL									4300	600	15000
2	4	Ex allevamento suini	Recupero	Riconversione VOLUME esist.	VOL	25%	si	si		si					
6	5	Parco Maona	Incremento		VOL	esistente	1200	500					1000	400	2000
8	6	Area della Nievoletta	Incremento				6000							532	1100
5	7	Porta Est (p.zza Italia)	Incremento				3600	1200							
6	8	Ast	Incremento				2400	1000	200				1000		3000
5	9	Ex Slam	Incremento		SUL				60						
4	10	Porta di Borgo	Recupero	Riconversione VOLUME esist.	si										
2	19	Parco della Nievole											3000 (SAP)		47758

R = recupero

PROGETTI UNITARI

UTOE	N°	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	DESTINAZIONI AMMISSIBILI									
					residenziale SUL mq.	commerciale SUL mq.	direzionale SUL mq.	turist. ricet. N. posti letto	artigianale SUL mq.	industriale SUL mq.	scolastica SUL mq.	attrezzature int. comune SUL mq.	parcheggi N. posti auto	verde attr. SUL mq.
4	11	Ex Paradiso	Recupero	SUL Esistente			100%	100%			100%	100%		
4	12	Ex Quisisana	Recupero	SUL Esistente	max 20%		max 10%	max 100%				max 100%		
5	13	Complesso religioso San Francesco	Incremento	SUL								secondo disposizioni art. 98, 6^ comma lettera a)		
6	16	Teatro Verdi	Incremento	SUL								secondo disposizioni art. 98, 6^ comma lettera d)		
7	17	Parco via Nofretti	Incremento		100 mq (alloggio custode)	mq. 200 + 100 (vendita + magazzini)						mq. 350 (SAP)	60 (mq. 1500)	(FVp) mq. 20.411
8	14	Complesso religioso Murialdo	Incremento	SUL								secondo disposizioni art. 98, 6^ comma lettera b)		
9	18	Eliporto	Incremento	SUL								secondo disposizioni art. 98, 6^ comma lettera c)		
9	15	Parco di Biscolla	Incremento	SUL								secondo disposizioni art. 99, 9^ comma NTA		

APPENDICE 5
AREE DI TRASFORMAZIONE

AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE"

Il seguente prospetto individua, per ogni Utoe, le aree di trasformazione a destinazione residenziale, da attuare mediante l'approvazione di Piano attuativo.

Ciascuna area interessata è stata individuata con la sigla ATR a cui è affiancato il numero di riferimento e trova rappresentazione, con idonea simbologia, nella cartografia in scala 1:2000 dell'Utoe di appartenenza.

Per ciascuna area è stata indicata l'Utoe di appartenenza ed il numero di riferimento, la Superficie Territoriale, la superficie edificabile, la Sul massima realizzabile, il Rapporto di Copertura, l'altezza massima, il numero degli abitanti equivalenti, le opere di urbanizzazione da reperire entro l'area, distinte per tipologia e per le quali sono anche state indicate le relative quantità.

Gli standard previsti per ciascun piano, dovranno essere reperiti entro l'area così come definita dal perimetro individuato nella cartografia del RU per ciascun piano.

Le opere di urbanizzazione previste dal piano, la cui realizzazione e conseguente cessione gratuita a favore del comune (unitamente alle aree su cui insistono) è posta interamente a carico del soggetto attuatore, saranno scomutate dagli oneri concessori di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle procedure previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

Riguardo all'entità delle superfici indicate nel prospetto, si precisa che le stesse sono state calcolate con applicazione GIS e pertanto in sede attuativa; ai fini della verifica del calcolo di dette superfici è ammessa una tolleranza del 5%. Sono sempre ammesse superfici maggiori, fermo restando la capacità edificatoria attribuita a ciascun lotto.

La realizzazione e la conseguente cessione a favore del Comune delle opere pubbliche e delle relative aree dovrà in ogni caso avvenire prima della certificazione di abitabilità del fabbricato o dei fabbricati realizzati sulla porzione edificabile dell'area di piano.

Le opere di urbanizzazione sopra richiamate, concorrono alla verifica degli standard pubblici.

AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Lo stesso prospetto comprende anche i dati relativi alla previsione di un'area di trasformazione a destinazione produttiva.

Anche per la stessa, valgono le condizioni sopra specificate.

AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE													
UTOE	N° AREA	SUP.	AREA EDIF.	SUL	R.C.	H max	ABIT	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZ	INT. COMUNE	NOTE SU AREE PUBBLICHE
9	ATR1	23.804	21.542	1.800	30%	10	42	1000	2261	600	200	200	solo cessione aree
9	ATR3	11.263	8.821	1.000	30%	10	23	500	2442	300	150	500	solo cessione aree
9	ATR4	25.588	21.110	2.000	30%	10	47	1200	4478	600	250	1.000	solo cessione aree
TOTALE UTOE		60.655	51.473	4.800			112	2700	9181	1500	600	1.700	

AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA												
UTOE	N° AREA	SUP.	AREA EDIF.	SUL	R.C	H max	PARK	VIAB	VERDE	ISTRUZ.	INT. COMUNE	
9	ATD2	12.020		1.200	50%	12	500		500	500	300	
TOTALE UTOE		12.020		1.200			500		500	500	300	

APPENDICE 6
VERIFICA DIMENSIONAMENTO RU/PS

Il seguente prospetto mira alla verifica del dimensionamento operato dal RU, rispetto alle previsioni ed al dimensionamento operato dal PS, riportando i dati relativi a ciascuna Utoe e suddividendoli in quattro parti:

- 1)- dati relativi al dimensionamento operato dal PS;
- 2)- dati relativi agli interventi eseguiti dal 2011 al 2013 in forza dello strumento urbanistico vigente, che hanno determinato consumo di suolo;
- 3)- dimensionamento operato dal RU, distinto tra interventi che determinano nuovo consumo di suolo (a sua volta distinti in base alla previsione operata dal RU) ed interventi di recupero;
- 4)- quantità residue rispetto al dimensionamento operato dal PS, che potranno essere utilizzate nei successivi RU.

La superficie destinata al dimensionamento delle attrezzature collettive ai sensi del D.M. 1444/68 tiene conto della superficie per attrezzature e spazi pubblici (s.a.p.), come definita dall'art. 5 del Regolamento 64/R/2013, ove localizzata e determinata dagli elaborati del R.U., ovvero della s.u.l. destinata a detto uso, ove determinata nelle NTA. A tal proposito, le seguenti tabelle evidenziano a sfondo verde la superficie da considerarsi come s.u.l. effettiva da destinare all'uso collettivo, fermo restando che, ove non specificato da detta simbologia, il valore ivi espresso è da intendersi quale s.a.p.

Il prospetto si chiude con il riepilogo totale, che contiene anche i dati relativi agli standard di progetto.

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 1		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU									Residuo Dimensionamento PS			
				Nuovo consumo di suolo					Recupero							
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE			TOTALE		
				SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL		SUL - A													
da recupero		1648										36,41	600	600		1048
da nuovo consumo di suolo		0														
Direzionale		0														
Industriale/artigianale		0														
Commerciale																
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>																
S.V.		0														0
S.U.L.		0														0
<i>Grande Struttura di vendita</i>																
S.V.		0														0
S.U.L.		0														0
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		0														
Standard	MQ															
Istruzione		0														
Attrezzature di interesse Comune		0														
Verde attrezzato		0														
Parcheggi		0														
Viabilità																
				SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP					

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 2		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU								Residuo Dimensionamento PS				
				Nuovo consumo di suolo								Recupero				
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE			TOTALE		
			SUL - A	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL															
da recupero		5992										33,38	2000	2000	3992	
da nuovo consumo di suolo		4120	288	950		400	600				600				1282	
											0				38	
Direzionale		38									0					
Industriale/artigianale		0									0					
Commerciale																
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>																
S.V.		600					400				400				200	
S.U.L.		1440					960				960				480	
<i>Grande Struttura di vendita</i>																
S.V.		0													0	
S.U.L.		0													0	
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		0														
Standard																
Istruzione		0														
Attrezzature di interesse Comune		61579						3000			3000					
Verde attrezzato		106325						47758			47758					
Parcheggi		10420		2759		713					3472					
Viabilità				152							152					
Parco Ippoterapia		49970														

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 3		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU									Residuo Dimensionamento PS			
				Nuovo consumo di suolo						Recupero						
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE			TOTALE		
			SUL - A	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL															
da recupero		2266										44,13	1000	1000	1266	
da nuovo consumo di suolo		0														
Direzionale		65													65	
Industriale/artigianale		0													0	
Commerciale																
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>																
S.V.		331					331				331				0	
S.U.L.		794					794				794				0	
<i>Grande Struttura di vendita</i>																
S.V.		0													0	
S.U.L.		0													0	
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		20					20				20				0	
Standard																
Istruzione		0														
Attrezzature di interesse Comune		0														
Verde attrezzato		0														
Parcheggi		112								997	997					
Viabilità																

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 4		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU										Residuo Dimensionamento PS		
				Nuovo consumo di suolo							Recupero					
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE					
				SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL		SUL - A													
da recupero		4635	210									43,15	2000	2210	2425	
da nuovo consumo di suolo		1236		550			300		300		1150				86	
Direzionale		23					23				23				0	
Industriale/artigianale		0														
Commerciale																
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>																
S.V.		256					256				256				0	
S.U.L.		614					614				614				0	
<i>Grande Struttura di vendita</i>																
S.V.		0														
S.U.L.		0														
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		7					7				7				0	
Standard				SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP					
Istruzione		0														
Attrezzature di interesse Comune		0														
Verde attrezzato		3360								96580	96580					
Parcheggi		3750		1609						2826	4435					
Viabilità				481							481					

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 5		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU								Residuo Dimensionamento PS			
				Nuovo consumo di suolo					Recupero						
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE				
				SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	
Residenziale	SUL		SUL - A												SUL
da recupero**		20981										61,25	12850	12850	8131
da nuovo consumo di suolo		5150	548	1900		300	1000		1000		4748				402
Direzionale		2360					500	1200			1700				660
Industriale/artigianale		0													
Commerciale															
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>															
S.V.		3259					1500	1500			3000				259
S.U.L.		7822					3600	3600			7200				622
<i>Grande Struttura di vendita</i>															
S.V.		0													0
S.U.L.		0													0
Turistico Ricettivo	N.										N.				
Posti Letto		1196					500	60			560				636
Standard															
Istruzione		5413		SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP				
Attrezzature di interesse Comune		3019		709						15078	15787				
Verde attrezzato		2742													
Parcheggi		22003		121						40257	40378				
Palazzo Congressi		60000		3466		431				2616	6513				
Viabilità				3834							0				
											3834				

** : La sul da recupero è comprensiva della sul pari a mq. 2619, attribuita a seguito del Primo Bando per gli "svincoli alberghieri" approvato con Del. C.C. n. 40 del 29.05.2013.
Per la riconversione di strutture ricettive, ai fini del dimensionamento, si dovrà far riferimento alle quantità al momento disponibili nell'Utoe, nella Sul da recupero.

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 6		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU									Residuo Dimensionamento PS			
				Nuovo consumo di suolo						Recupero						
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE					
			SUL - A	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL															
da recupero**		30900										74,43	23000	23000	7900	
da nuovo consumo di suolo		400		400							400				0	
<i>(pervenuti dall'UTOE 8 mq 400 di sul)</i>																
Direzionale***		2841						1500			1500				1341	
<i>trasferiti all'UTOE 7 mq. 226 di Sul</i>																
<i>(3067 - 226)=2841</i>																
Industriale/artigianale		0														
Commerciale																
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>																
S.V.		2841						1500			1500				1341	
S.U.L.		6818						3600			3600				3218	
<i>Grande Struttura di vendita</i>																
S.V.		0									0				0	
S.U.L.		0									0				0	
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		3942					1500	200			1700				2242	
Standard																
Istruzione		-1385														
Attrezzature di interesse Comune		2343						2000			2000					
Verde attrezzato		134635						5000		113662	118662					
Parcheggi		1927						5000		7039	12173					
Area Termale		0														
Viabilità																

** : N.B.: la sul da recupero è comprensiva della sul pari a mq. 7090, attribuita a seguito del Primo Bando per gli "svincoli alberghieri" approvato con Del. C.C. n. 40 del 29.05.2013.

Per la riconversione di strutture ricettive, ai fini del dimensionamento, si dovrà far riferimento alle quantità al momento disponibili nell'Utoe, nella Sul da recupero.

superficie da considerare come s.u.l. effettiva da destinare all'uso collettivo.

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 7		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU								Residuo Dimensionamento PS				
				Nuovo consumo di suolo							Recupero					
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE			TOTALE		
			SUL - A	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL															
da recupero		12514										31,96	4000	4000	8514	
da nuovo consumo di suolo		7134		4400			600		1000		6000				1134	
Direzionale		700						700			700				0	
pervenuti dall'Utoe 6 (mq. 226) ed 8 (mq. 300) di sul		(174+226+300)=700														
Industriale/artigianale		0														
Commerciale																
Fino alla media struttura di vendita																
S.V.		401					401				401				0	
S.U.L.		962					962				962				0	
Grande Struttura di vendita																
S.V.		0									0				0	
S.U.L.		0									0				0	
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		0													0	
Standard				SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP					
Istruzione		0														
Attrezzature di interesse Comune		1410														
Verde attrezzato		4208						1800		20411	22211					
Parcheggi		5407		2812			1500			5040	9352					
Polizia di Stato		15000														
Viabilità				619			516				1135					

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 8		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU									Residuo Dimensionamento PS			
				Nuovo consumo di suolo							Recupero					
				BIC/FSc/DC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE			TOTALE		
				SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL		SUL - A													
da recupero		28607	90									27,97	8000	8090	20517	
da nuovo consumo di suolo		5904		3000			1500		1000		5500				404	
trasferiti all'UTOE 7 mq. 400 di Sul		(6304-400)														
Direzionale		2700		1000			700	1000			2700				0	
trasferiti all'UTOE 7 mq. 300 di Sul		(3000-300)														
Industriale/artigianale		0														
Commerciale																
Fino alla media struttura di vendita																
S.V.		3200		500			500	2200			3200				0	
S.U.L.		7680		1200			1200	5280			7680				0	
Grande Struttura di vendita																
S.V.		2500						2500			2500				0	
S.U.L.		6000						6000			6000				0	
(trasferiti all'UTOE 9 mq. 229 di s.v.)		(3429-229)														
Turistico Ricettivo	N.										N.					
Posti Letto		0													0	
Standard																
Istruzione		27090														
Attrezzature di interesse Comune		6925														
Verde attrezzato		8029														
Parcheggi		22500		5867				1100			6967					
Viabilità				9040				13305			22345					
				5104						299	5403					

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

UTOE 10		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU									Residuo Dimensionamento PS	
				Nuovo consumo di suolo						Recupero				
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE			
				SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	%	SUL - B	SUL A+B
Residenziale		SUL	SUL - A											
da recupero		374										100	374	374
da nuovo consumo di suolo		206					206				206			
Direzionale							35				35			
Industriale/artigianale														
Commerciale														
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>														
S.V.		552					552				552			0
S.U.L.		1325					1325				1325			0
<i>Grande Struttura di vendita</i>														
S.V.		0									0			0
S.U.L.		0									0			0
Turistico Ricettivo		N.									N.			
Posti Letto		0									0			0
Polo espositivo								4300			4300			64
Standard														
Istruzione		0												
Attrezzature di interesse Comune		0									0			
Verde attrezzato		179997						15000			15000			
Parcheggi		2634						15000			15000			
Viabilità														

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico

RIEPILOGO TOTALE		Dimensionamento PS	Dimensionamento Interventi 2011-2013	Dimensionamento RU										Residuo Dimensionamento PS		
				Nuovo consumo di suolo							Recupero					
				BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE		TOTALE	ATT.		TOTALE		
			SUL - A	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL		SUL	%	SUL - B	SUL A+B	SUL	
Residenziale	SUL															
da recupero		113342	2108	0	0	0	0	0	0	0		51,34	56076	58184	57266	
da nuovo consumo di suolo		32744	836	13300	4800	700	5006	0	4700		29342	89,61			3402	
Totale (Recupero e N.c.s.)		146086														
Direzionale		8794		1000	0	0	1290	4400	0		6690	76,07			2104	
Industriale/artigianale		2830		0	1200	0	1000	0	0		2200	77,74			630	
Commerciale																
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>															0	
S.V.		12078		500	0	0	4578	5200	0		10278	85,10				
S.U.L.		28987		1200	0	0	10987	12480	0		24667	85,10			4320	
<i>Grande Struttura di vendita</i>																
S.V.		2500		0	0	0	0	2500	0	0	2500	100,00				
S.U.L.		6000		0	0	0	0	6000	0	0	6000	100,00				
Turistico Ricettivo																
Posti Letto		5285		0	0	0	2087	260	0		2347	44,41			2938	
Standard																
Istruzione											16887					
Attrezzature di interesse Comune											23439					
Verde attrezzato											442556					
Parcheggi											80527					

APPENDICE 7

INDIVIDUAZIONE DEL NUEMRO DEGLI ABITANTI DA INSEDIARE IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DEL RU

Il presente prospetto, sulla base dei criteri con cui il PS ha stimato il numero degli abitanti da insediare, ha posto in relazione gli stessi con il dimensionamento previsto ed ha stimato per ciascuna Utoe gli abitanti da insediare sulla base del dimensionamento operato dal RU, quantificato in termini percentuali rispetto a quello del PS.

Tale parametro non è omogeneo, fra le Utoe, poiché le stesse presentano un diverso rapporto Sul/abitante.

Sulla base della metodologia seguita, è previsto un incremento di abitanti pari a n. 1995.

APPENDICE " 7 "

INDIVIDUAZIONE DEL NUMERO DI ABITANTI DA INSEDIARE IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DI RU

UTOE	PREVISIONI PS						DIMENSIONAMENTO RU						
	abitanti esistenti	abitanti previsione	totale abitanti	destinazione residenziale			destinazione residenziale			% di Attuazione PS	abitanti previsione	abitanti esistenti	totale abitanti
				Recupero	N.C.S.	Totale	Recupero	N.C.S.	Totale				
UTOE 1	42	38	80	1.648	0	1.648	600	0	600	36%	14	42	56
UTOE 2	602	122	724	5.992	4120	10.112	2000	2838	4838	48%	58	602	660
UTOE 3	397	40	437	2.266	0	2.266	1000	0	1000	44%	18	397	415
UTOE 4	785	82	867	4.635	1236	5.871	2210	1150	3360	57%	47	785	832
UTOE 5	3607	654	4261	20.981	5150	26.131	12850	4748	17598	67%	440	3607	4047
UTOE 6	4631	780	5411	30.900	0	30.900	23000	400	23400	76%	591	4631	5222
UTOE 7	4128	477	4605	12.514	7134	19.648	4000	6000	10000	51%	243	4128	4371
UTOE 8	6118	836	6954	28.607	6304	34.911	8090	5500	13590	39%	325	6118	6443
UTOE 9	976	326	1302	5.425	8593,667	14.019	4060	8500	12560	90%	292	976	1268
UTOE 10	88	10	98	374	206	580	374	206	580	100%	10	88	98

TOTALE INTERO TERRITORIO		
abitanti esistenti	abitanti previsione	totale abitanti
21374	3365	24739

TOTALE INTERO TERRITORIO		
abitanti previsione	abitanti esistenti	totale abitanti
2038	21374	23412

La popolazione esistente è riferita al 31-12-2010 (fonte: Anagrafe comunale)

APPENDICE 8

VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD DI CUI AL DM 1444/68

Il presente prospetto riporta nella parte descrittiva prima delle tabelle, i riferimenti alle previsioni operate dal RU in termini di zonizzazioni, le quali sono state prese a riferimento per la verifica degli standard.

Le verifiche sono state effettuate sulla base degli standard assunti nel PTC della Provincia di Pistoia che innalzano da mq. 18 (di legge) a mq. 24 la dotazione di standard ad abitante.

Nei quattro prospetti che sono stati predisposti per ciascuna tipologia di standard Aree a verde e sportive, Aree per Attrezzature di interesse comune, Aree per l'istruzione, Aree per parcheggi sono stati riportati, distinti per Utoe, i dati relativi:

- allo standard esistente, effettivamente accertato e dimensionato in sede di redazione del RU;
- allo standard di progetto, relativo alle previsioni operate dal RU;
- alla superficie totale, data dalla somma dei primi due dati;
- al numero degli abitanti previsti (dato dalla somma degli abitanti esistenti con quelli da insediare);
- all'entità dello standard ad abitante, determinato dal rapporto tra lo standard totale ed il numero degli abitanti previsti;
- al fabbisogno calcolato in relazione alla quantità stabilita per legge ed il numero degli abitanti previsti;
- alla differenza in termini di superficie, tra lo standard complessivo (esistente + quello di progetto) e la quantità corrispondente al minimo di legge.

A margine di ogni singola tabella, vengono riportate le verifiche rispetto allo standard minimo di legge, riferito sia allo stato attuale, che allo stato di progetto.

APPENDICE " 8 "

VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DELLO STANDARD DI CUI AL D.M. 1444/68

Il riferimento alle voci previste dal D.M. 1444/68 si basa sul raggruppamento delle corrispondenti zone omogenee indicate nelle tavole P03, distinguendone l'odierno stato di attuazione.

Riferimenti alle previsioni di R.U.:

Aree per l'Istruzione: sottozone Fie, Fip

Aree per attrezzature d'interesse comune: Sottozone Fce, FCp, FDe, FDp, FAe, FLe, FTe, FTd

Aree Verdi e Sportive: Sottozone FSe, FSp, FSc, FVe, FVp

Parcheggi: Sottozone P, Pp, Fpe

Il calcolo è altresì comprensivo delle aree pubbliche realizzate a seguito della pianificazione attuativa.

Stanti le premesse, si riportano a seguire le tabelle d'analisi dello stato dello standard attuato (riferito al RU) e di previsione, distinto per U.T.O.E. di appartenenza.

DIMENSIONAMENTO AREE VERDI E SPORTIVE (min. 12mq/abitante)

UTOE N	ESISTENT mq	PROGETTO mq	TOTALE mq	ABITANTI n	MQ Standard/Abitante	FABBISOGNO 12mq/abitante	DIFFERENZA mq
1	0	0	0	5	0	67	-
2	34.99	47.75	82.75	66	12	7.92	74.83
3	0	0	0	41	0	4.98	-4.980
4	3.51	96.58	100.09	82	12	9.94	90.14
5	15.41	40.37	55.79	4.03	1	48.46	7.32
6	233.96	118.66	352.62	5.20	6	62.40	290.22
7	226.37	22.21	248.59	4.37	5	52.45	196.13
8	68.96	6.96	75.93	6.44	1	77.29	-1.359
9	1.70	95.00	96.70	1.22	7	14.71	81.98
1	18.20	15.00	33.20	9	33	1.17	32.02
TOTALE	603.13	442.55	1.045.693	23.33	4	280.018	765.675

VERIFICA	Standard minimo	12	Abitanti attuali	21.37
	Standard attuale	2		
	Standard progetto	4	> 12 mq.	

DIMENSIONAMENTO ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (min. 4mq/abitante)

UTOE N	ESISTENT mq	PROGETTO mq	TOTALE mq	ABITANTI n	MQ Standard/Abitante	FABBISOGNO 4mq/abitante	DIFFERENZA mq
1	0	0	0	5	0	22	-
2	42	3.00	3.42	66	5	2.64	78
3	57.78	0	57.78	41	13	1.66	56.12
4	87.37	0	87.37	82	10	3.31	84.05
5	36.71	0	36.71	4.03	9	16.15	20.55
6	292.52	2.00	294.52	5.20	5	20.80	273.72
7	21.59	0	21.59	4.37	5	17.48	4.10
8	53.15	0	53.15	6.44	8	25.76	27.39
9	43.86	18.43	62.30	1.22	5	4.90	57.40
1	135.00		135.00	9	1.37	39	134.61
TOTALE	728.43	23.43	751.87	23.33	3	93.33	658.534

VERIFICA	Standard minimo	4 mq/abitante	Abitanti attuali	21.37
	Standard attuale	3		
	Standard progetto	3	> 4 mq.	

DIMENSIONAMENTO AREE PER L'ISTRUZIONE (min. 4,5mq/abitante)

UTOE N.	ESISTENTE mq.	PROGETTO mq.	TOTALE mq.	ABITANTI n.	MQ Standard/Abitante	FABBISOGNO 4,5mq/abitante	DIFFERENZA mq.
1	0	0	0	56	0	251	-251
2	2.508	0	2.508	660	4	2.970	-462
3	0	0	0	415	0	1.868	-1.868
4	321	0	321	829	0	3.731	-3.410
5	52.028	15.787	67.815	4.039	17	18.176	49.640
6	17.570	0	17.570	5.200	3	23.400	-5.830
7	3.133	0	3.133	4.371	1	19.670	-16.536
8	17.226	0	17.226	6.441	3	28.985	-11.758
9	0	1.100	1.100	1.226	1	5.517	-4.417
10	0	0	0	98	0	441	-441
TOTALE	92.787	16.887	109.674	23.335	5	105.007	4.667

VERIFICA	Standard minimo	4,5 mq/abitante	Abitanti attuali r 21.374
	Standard attuale	4	
	Standard progetto	5	> 4,5 mq.

DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI (min. 3,5mq/abitante)

UTOE N.	ESISTENTE mq.	PROGETTO mq.	TOTALE mq.	ABITANTI n.	MQ Standard/Abitante	FABBISOGNO 3,5mq/abitante	DIFFERENZA mq.
1	0	0	0	56	0	195	-195
2	1.226	3.472	4.697	660	7	2.310	2.387
3	0	997	997	415	2	1.453	-456
4	2.394	4.435	6.829	829	8	2.902	3.928
5	21.092	6.513	27.605	4.039	7	14.137	13.469
6	20.199	12.173	32.372	5.200	6	18.200	14.172
7	22.148	9.352	31.500	4.371	7	15.299	16.202
8	53.298	22.345	75.643	6.441	12	22.544	53.099
9	175	6.240	6.415	1.226	5	4.291	2.124
10	0	15.000	15.000	98	153	343	14.657
TOTALE	120.532	80.526	201.059	23.335	9	81.672	119.387

VERIFICA	Standard minimo	3,5 mq/abitante	Abitanti attuali n. 21.374
	Standard attuale	6	
	Standard progetto	9	> 3,5 mq.

TOTALE STANDARD COMPLESSIVI	TOTALE mq.	ABITANTI n.	MQ Standard/Abitante	
SITUAZIONE ATTUALE	1.544.890	21.374	72	> 24
SITUAZIONE DI PROGETTO	2.108.299	23.369	90	> 24

APPENDICE 9
ATTIVITA' DI MONITORAGGIO

L'appendice 9 riporta il prospetto del dimensionamento operato dal RU, suddiviso per ciascuna UTOE a fronte delle destinazioni d'uso oggetto di dimensionamento (Residenziale, Direzionale, Industriale/artigianale, Commerciale, Turistico Ricettiva e standard).

Per ciascuna di esse il prospetto indica l'entità del dimensionamento espressa in mq. di Sul, fatto salvo per la destinazione turistico ricettiva, per la quale sono stati indicati il numero di posti letto.

Tali quantità sono soggette a monitoraggio, secondo le procedure indicate dall'art. 10 delle presenti NTA

Il prospetto evidenzia, mediante colorazione in verde, le quantità attribuite a tutte le altre zonizzazioni previste dal RU che ricomprendono anche il residuo del precedente strumento urbanistico, all' Housing sociale e quelle afferenti ad interventi di recupero, per le quali, non essendo associate a previsioni puntuali, l'attività di monitoraggio assume particolare importanza, poiché, ove dovessero esaurirsi i quantitativi attribuiti a ciascuna destinazione, l'intervento non risulterebbe ammissibile.

E' pertanto facilmente intuibile, come per tali fattispecie, sia auspicabile una attività di monitoraggio, per così dire "in tempo reale", nelle forme e nei modi che l'ufficio riterrà più opportune ed efficaci, al fine di garantire la massima trasparenza all'utente che ha interesse ad intervenire nell'ambito delle suddette destinazioni.

Per quanto concerne la superficie da recupero, l'attività di monitoraggio sarà riferita ad interventi che determinano:

- modifica della destinazione turistico ricettiva in destinazione residenziale;
- modifica della destinazione d'uso industriale in destinazione d'uso residenziale;
- modifica di annessi agricoli, in destinazione d'uso residenziale;

mentre gli interventi che determinano nuovo consumo di suolo, sono quelli riguardati:

- la nuova edificazione;
- gli ampliamenti che eccedono le quantità riconducibili alle addizioni funzionali.

Per quanto attiene alle volumetrie da rilocalizzare, si precisa che tale possibilità potrà essere esercitata per un periodo di tempo non superiore a tre anni, decorrenti dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, secondo quanto disposto dall'art. 64 delle NTA.

UTOE 1	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
Residenziale	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
da recupero									600
da nuovo consumo di suolo									
Direzionale									
Industriale/artigianale									
Commerciale									
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.									
S.U.L.									
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.									
S.U.L.									
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto									
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione									
Attrezzature di interesse Comune									
Verde attrezzato									
Parcheggi									
Viabilità									

UTOE 2	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
Residenziale									
da recupero									2000
da nuovo consumo di suolo	950		400	600		600		2838	
Direzionale								0	
Industriale/artigianale								0	
Commerciale									
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.				400				400	
S.U.L.				960				960	
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.									
S.U.L.									
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto									
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione									
Attrezzature di interesse Comune					3000			3000	
Verde attrezzato					47758			47758	
Parcheggi	2759		713					3472	
Viabilità	152							152	
Parco Ippoterapia									

UTOE 3	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
Residenziale									
da recupero									1000
da nuovo consumo di suolo									
Direzionale									
Industriale/artigianale									
Commerciale									
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.				331				331	
S.U.L.				794				794	
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.									
S.U.L.									
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto				20				20	
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione									
Attrezzature di interesse Comune									
Verde attrezzato									
Parcheggi							997	997	
Viabilità									

UTOE 4	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni	
	Nuovo consumo di suolo							Recupero		
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE		
Residenziale	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	
da recupero										
da nuovo consumo di suolo	550			300		300		1150		2210
Direzionale				23				23		
Industriale/artigianale										
Commerciale										
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>										
S.V.				256				256		
S.U.L.				614				614		
<i>Grande Struttura di vendita</i>										
S.V.										
S.U.L.										
Turistico Ricettivo								N.		
Posti Letto				7				7		
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP		
Istruzione										
Attrezzature di interesse Comune										
Verde attrezzato							96580	96580		
Parcheggi	1609						2826	4435		
Viabilità	481							481		

UTOE 5	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
Residenziale									
da recupero**									12850
da nuovo consumo di suolo	1900		300	1000		1000		4748	
Direzionale				500	1200			1700	
Industriale/artigianale									
Commerciale									
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.				1500	1500			3000	
S.U.L.				3600	3600			7200	
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.									
S.U.L.									
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto				500	60			560	
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione	709						15078	15787	
Attrezzature di interesse Comune									
Verde attrezzato	121						40257	40378	
Parcheggi	3466		431				2616	6513	
Palazzo Congressi								0	
Viabilità	3834							3834	

** : La sul da recupero è comprensiva della sul pari a mq. 2619, attribuita a seguito del Primo Bando per gli "svincoli alberghieri" approvato con Del. C.C. n. 40 del 29.05.2013.
Per la riconversione di strutture ricettive, ai fini del dimensionamento, si dovrà far riferimento alle quantità al momento disponibili nell'Utoe, nella Sul da recupero.

UTOE 6	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
Residenziale									
da recupero**									23000
da nuovo consumo di suolo (pervenuti dall'UTOE 8 mq 400 di sul)	400							400	
Direzionale***					1500			1500	
trasferiti all'UTOE 7 mq. 226 di Sul									
Industriale/artigianale									
Commerciale									
Fino alla media struttura di vendita									
S.V.					1500			1500	
S.U.L.					3600			3600	
Grande Struttura di vendita									
S.V.								0	
S.U.L.								0	
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto				1500	200			1700	
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione									
Attrezzature di interesse Comune					2000			2000	
Verde attrezzato					5000		113662	118662	
Parcheggi	134				5000		7039	12173	
Area Termale									
Viabilità									

** : N.B.: la sul da recupero è comprensiva della sul pari a mq. 7090, attribuita a seguito del Primo Bando per gli "svincoli alberghieri" approvato con Del. C.C. n. 40 del 29.05.2013.

Per i bandi finalizzati alla riconversione di strutture ricettive, ai fini del dimensionamento, si dovrà far riferimento alle quantità al momento disponibili nell'Utoe, nella Sul da recupero.

UTOE 7	Dimensionamento RU									Efficacia della norma: 3 anni
	Nuovo consumo di suolo								Recupero	Rilocalizzazione di volumetrie
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE		SUL
Residenziale	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
da recupero										4000
da nuovo consumo di suolo	4400			600		1000		6000		
Direzionale					700			700		
<i>pervenuti dall'Utoe 6 (mq. 226) ed 8 (mq. 300) di sul</i>										
Industriale/artigianale										
Commerciale										
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>										
S.V.				401				401		
S.U.L.				962				962		
<i>Grande Struttura di vendita</i>										
S.V.								0		
S.U.L.								0		
Turistico Ricettivo								N.		
Posti Letto										
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP		
Istruzione										
Attrezzature di interesse Comune										
Verde attrezzato					1800		20411	22211		
Parcheggi	2812				1500		5040	9352		
Polizia di Stato										
Viabilità	619				516			1135		

UTOE 8	Dimensionamento RU									Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero	Rilocalizzazione di volumetrie
	BIC/FSc/DC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE		SUL
Residenziale	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
da recupero										8090
da nuovo consumo di suolo	3000			1500		1000		5500		
<i>trasferiti all'UTOE 7 mq. 400 di Sul</i>										
Direzionale	1000			700	1000			2700		
<i>trasferiti all'UTOE 7 mq. 300 di Sul</i>										
Industriale/artigianale										
Commerciale										
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>										
S.V.	500			500	2200			3200		
S.U.L.	1200			1200	5280			7680		
<i>Grande Struttura di vendita</i>										
S.V.					2500			2500		
S.U.L.					6000			6000		
<i>(trasferiti all'UTOE 9 mq. 229 di s.v.)</i>										
Turistico Ricettivo								N.		
Posti Letto										
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP		
Istruzione										
Attrezzature di interesse Comune										
Verde attrezzato	5867				1100			6967		
Parcheggi	9040				13305			22345		
Viabilità	5104						299	5403		

UTOE 9	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
Residenziale									
da recupero									4060
da nuovo consumo di suolo	2100	4800		800		800		8500	
Direzionale				32				32	
Industriale/artigianale		1200		1000				2200	
Commerciale									
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.				638				638	
S.U.L.				1531				1531	
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.								0	
S.U.L.								0	
<i>(trasferiti all'UTOE 9 mq 229 di sv)</i>									
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto				60				60	
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione		1100						1100	
Attrezzature di interesse Comune		2000					16439	18439	
Verde attrezzato		2000					93000	95000	
Parcheggi	3040	3200						6240	
Deposito/Stoccaggio							3262	3262	
Viabilità	1553	9181					1148	11882	

UTOE 10	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE	STANDARD	TOTALE	Rilocalizzazione di volumetrie
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
Residenziale									
da recupero									374
da nuovo consumo di suolo				206				206	
Direzionale				35				35	
Industriale/artigianale									
Commerciale									
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.				552				552	
S.U.L.				1325				1325	
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.								0	
S.U.L.								0	
Turistico Ricettivo								N.	
Posti Letto								0	
Polo espositivo					4300			4300	
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione									
Attrezzature di interesse Comune								0	
Verde attrezzato					15000			15000	
Parcheggi					15000			15000	
Viabilità									

RIEPILOGO TOTALE	Dimensionamento RU								Efficacia della norma: 3 anni dall'approvazione del RU
	Nuovo consumo di suolo								Recupero
	BIC	AT	PU	ALTRE SOTTOZONE	PDR/PC	HOUSING SOCIALE		TOTALE	
	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL		SUL	SUL
Residenziale									
da recupero	0	0	0	0	0	0			58184
da nuovo consumo di suolo	13300	4800	700	5006	0	4700		29342	
Totale (Recupero e N.c.s.)									
Direzionale	1000	0	0	1290	4400	0		6690	
Industriale/artigianale	0	1200	0	1000	0	0		2200	
Commerciale	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
<i>Fino alla media struttura di vendita</i>									
S.V.	500	0	0	4578	5200	0		10278	
S.U.L.	1200	0	0	10987,2	12480	0		24667	
<i>Grande Struttura di vendita</i>									
S.V.	0	0	0	0	2500	0	0	2500	
S.U.L.	0	0	0	0	6000	0	0	6000	
Turistico Ricettivo									
Posti Letto	0	0	0	2087	260	0		2347	
Standard	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	SAP	
Istruzione								16887	
Attrezzature di interesse Comune								23439	
Verde attrezzato								442556	
Parcheggi								80527	

APPENDICE 10
ATTRIBUZIONE DELLA FATTIBILITÀ PER GLI INTERVENTI

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano e nelle zone di completamento a carattere residenziale, produttivo, commerciale e direzionale all'interno degli ambiti urbani, l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella tabella sotto riportata.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	CLASSI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA				CLASSI PERICOLOSITA' IDRAULICA					CLASSI PERICOLOSITA' SISMICA			
	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4+PI3	I4+PI4	S1	S2	S3	S4
	FATTIBILITA' GEOLOGICA FG				FATTIBILITA' IDRAULICA FI					FATTIBILITA' SISMICA FS			
Interventi di restauro, risanamento conservativo, sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di superficie coperta, di volume e di carico urbanistico; demolizione senza ricostruzione	F1	F2	F2	F2	F1	F2	F3	F3	Vincolo L.21/12	F1	F2	F2	F2
Manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F3
Manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio esistente	F1	F2	F2	F3	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F2	F3
Ristrutturazione edilizia senza ampliamento planimetrico	F1	F2	F3	F3	F1	F2	F2	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F3
Ristrutturazione edilizia con ampliamento	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di interesse pubblico									L.21/12				
Demolizione con fedele ricostruzione	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Demolizione senza ricostruzione	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	L.21/12	F1	F1	F1	F1
Sostituzione edilizia	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di volumi interrati	F1	F2	F3	F4	F1	F2	NTA Art. 143 comma 2	*	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Nuova edificazione	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Nuova edificazione di edifici strategici (edifici classe IV NTC 2008)	F1	F3	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F3	F3	F4
Realizzazione di annessi agricoli	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4

indispensabili alla conduzione del fondo con destinazione agricola vincolata, dimensione max planimetrica 50 mq													
Installazione di serre fisse con dimensioni < di 50 mq	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Installazione di serre fisse con dimensioni > di 50 mq	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di garage fuori terra	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di piscine e locali accessori	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di logge e porticati fissi	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di volumi tecnici	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di parcheggi pubblici, privati o privati di uso pubblico con dimensioni < di 500 mq	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di parcheggi pubblici, privati o privati di uso pubblico con dimensioni > di 500 mq	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di parcheggi interrati	F1	F2	F3	F4	F1	F2	NTA Art. 143 com ma 2	*	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e strutture di servizio	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione nuova viabilità	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Ampliamento viabilità esistente e opere urbanizzazione primaria	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione verde pubblico a parco	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	L.21/12	F1	F1	F1	F1
Realizzazione verde pubblico attrezzato	F1	F1	F2	F2	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F1	F2	F2
Realizzazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili, campi di calcio, senza locali accessori, tribune, ecc..	F1	F1	F2	F3	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F1	F2	F3
Piccoli edifici ed	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F4

impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione Enel, impianti di telefonia fissa e mobile)													
Realizzazione di pannelli fotovoltaici o solari installati a terra e impianti eolici a terra	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione laghetti ed invasi artificiali realizzati solo in scavo	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F3	L.21/12	F1	F2	F3	F4
Realizzazione laghetti ed invasi artificiali con sbarramento	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F3	F4	L.21/12	F1	F2	F3	F4
eliporto		F2					F3				F2		
Aree di trasformazione a destinazione residenziale	Scheda fattibilità												
ATR1		F2					F3				F2		
ATR3		F2				F2					F2		
ATR4		F2				F2					F2		
Aree di trasformazione a destinazione produttiva	Scheda fattibilità												
AT2		F2					F3				F2		
Piani Recupero (PDR)	Scheda fattibilità												
Porta sud-est		F2				F2						F3	
Porta Ovest		F2				F2						F3	
Polo fieristico	Scheda fattibilità												
Ex allevamento			F3		F1							F3	
Parco Maona	Scheda fattibilità												
Esselunga		F2					F3				F2		
Porta Est		F2				F2						F3	
Ast	Scheda fattibilità												
Ex slam		F2				F2						F3	
Porta di Borgo (Ariani)			F3		F1							F3	

Note:

*: Non fattibile vedi NTA (art. 143 comma 1, lett. a, punto iii)

F3: la previsione per essere ammissibile deve essere verificata nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.2.2 dell'allegato A del DPGR 25 Ottobre 2011 53/R, nel rispetto degli studi idraulici allegati al presente RU e dall'art. 7 del PAI (Autorità di Bacino Arno).

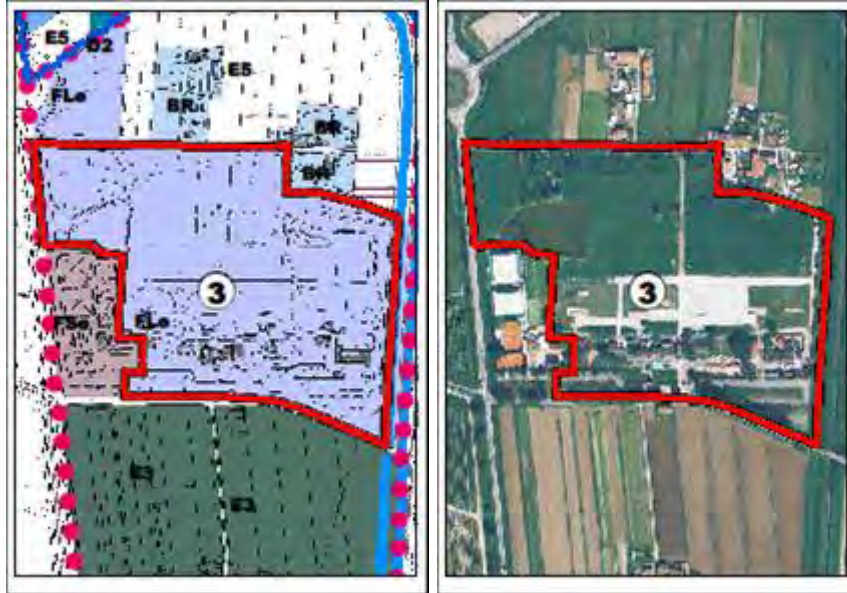
F4: la previsione per essere ammissibile deve essere verificata nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.2.1 dell'allegato A del DPGR 25 Ottobre 2011 53/R, nel rispetto degli studi idraulici allegati al presente RU e dall'art. 6 del PAI (Autorità di Bacino Arno).

F4: la previsione per essere ammissibile deve essere verificata nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 25 Ottobre 2011 53/R e nel rispetto degli art. 10 e 11 del PAI (Autorità di Bacino Arno).

SCHEDE DI FATTIBILITÀ

PDR 3

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G3

Pericolosità
Sismica S2

Pericolosità
Idraulica I4/I2 DPGR 53/R
Idraulica PI3/PI2 PAI

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il PDR 3 è collocato in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G3, in pericolosità sismica S2 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico redatta dall'Ing. Silvia Lucia, l'area ricade in classe di pericolosità I4 e in classe di pericolosità I2 ai sensi della DPGR 53R/2011 e in classe di pericolosità idraulica PI3 e PI2 ai sensi del PAI.

Gli interventi previsti non dovranno interessare le aree a pericolosità idraulica I4. Nelle aree in cui è consentita l'edificabilità si attribuiscono le seguenti classi di fattibilità:

Fattibilità geologica FG3

Fattibilità idraulica FI2

Fattibilità sismica FS2

Prescrizioni alla trasformazione:

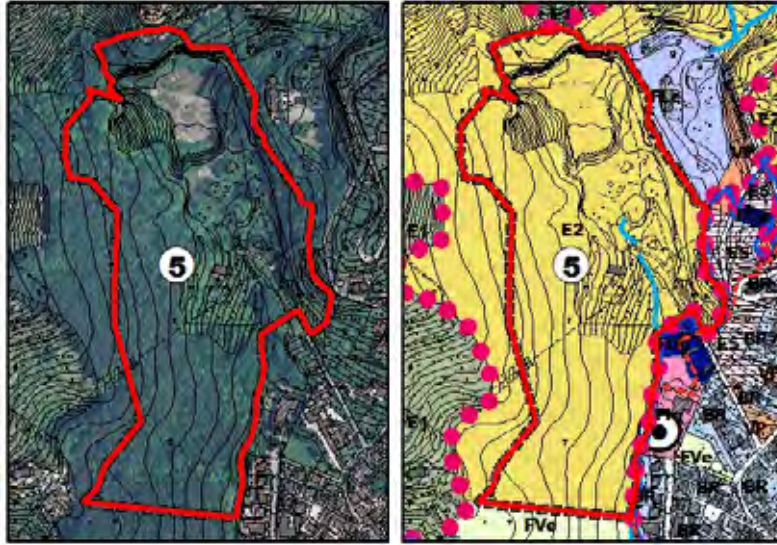
Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica ed idraulica non ci sono elementi di particolare criticità; per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici l'area in oggetto ricade in zone con scadenti caratteristiche geotecniche pertanto dovranno essere rispettate le condizioni della fattibilità geologica FG3, come indicato all'art. 138 e art. 139 delle NTA.

L'attuazione delle previsioni ricadenti in questa classe sono subordinate alla realizzazione di approfonditi studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico estesi a livello di area complessiva che permettano di verificare l'effettiva condizione di stabilità dell'area e la necessità di eventuali interventi di messa in sicurezza.

Per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e geotecnica e in base alla volumetria dell'intervento previsto si rinvia al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e la Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. Per ciò che attiene ai criteri ed alle modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rinvia a quanto prescritto nel DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica".

PDR 5

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G3

Pericolosità
Sismica S2/S3

Pericolosità
Idraulica non è classificata

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il PDR 5 è collocato in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G3, in pericolosità sismica S2 e S3 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico allegato al presente RU, l'area non ricade in nessuna classe di pericolosità idraulica ai sensi della DPGR 53R/2011; secondo i criteri del PAI l'area è esclusa da qualsiasi classe di pericolosità idraulica.

In base alle norme riportate dal DPGR 53R/2011 e dal PAI del Bacino Fiume Arno agli interventi in oggetto viene assegnata una fattibilità geomorfologica FG3 e una fattibilità Sismica FS2/FS3 a seconda della collocazione degli interventi.

Fattibilità geologica FG3

Fattibilità idraulica FI1

Fattibilità sismica FS2-FS3

Prescrizioni alla trasformazione:

Le condizioni alla fattibilità dell'intervento tengono conto della fattibilità geomorfologica FG3 e della fattibilità sismica FS3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità idraulica non ci sono elementi di particolare criticità; per quanto riguarda la fattibilità geomorfologica FG3, gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo sulla base di uno studio geologico, geomorfologico e geologico tecnico di dettaglio eseguito a livello di area complessiva con valutazioni sulla stabilità del tratto di versante interessato. Sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno. Pertanto dovranno essere rispettate le condizioni della fattibilità geologica FG3, come riportato nell'art.138 e art.139 delle NTA.

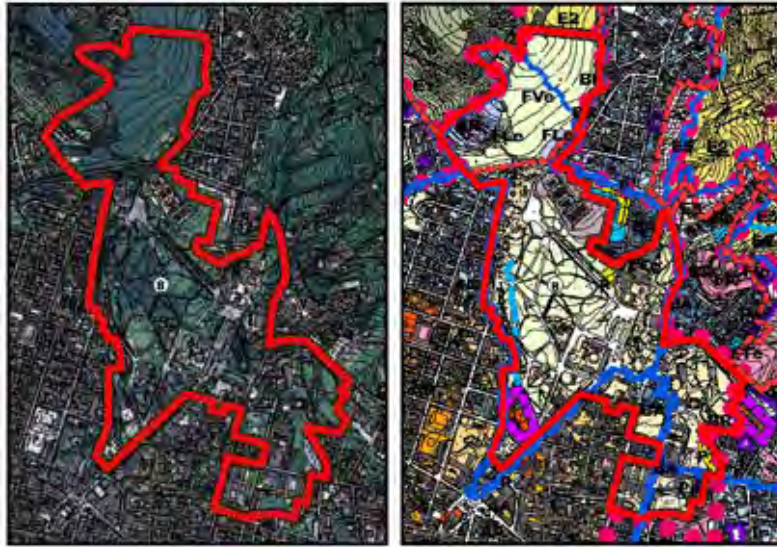
Per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e geotecnica e in base alla volumetria dell'intervento previsto si rinvia al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e la Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. Per ciò che attiene ai criteri ed alle modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rinvia a quanto prescritto nel DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica".

Per quanto riguarda gli interventi di mitigazione dal punto di vista sismico nelle zone identificate come suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo.

E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

PDR 8

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G3/G2

Pericolosità
Sismica S3

Pericolosità
Idraulica I2 DPGR 53/R
Idraulica non classificata PAI

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il PDR 8 è collocato in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G3 (area collinare delle Panteraie) e in classe geomorfologica G2 (area del parco termale), in pericolosità sismica S3 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico allegato al presente RU, l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I2 ai sensi della DPGR 53R/2011; secondo i criteri del PAI l'area è esclusa da qualsiasi classe di pericolosità idraulica.

In base alle norme riportate dal DPGR 53R/2011 e dal PAI del Bacino Fiume Arno agli interventi in oggetto viene assegnata una fattibilità geomorfologica FG3 (zona collinare delle Panteraie) o FG2 (zona dell'area termale) a seconda della collocazione dell'intervento e una:

Fattibilità geologica FG3/FG2

Fattibilità idraulica FI2

Fattibilità sismica FS3

Prescrizioni alla trasformazione:

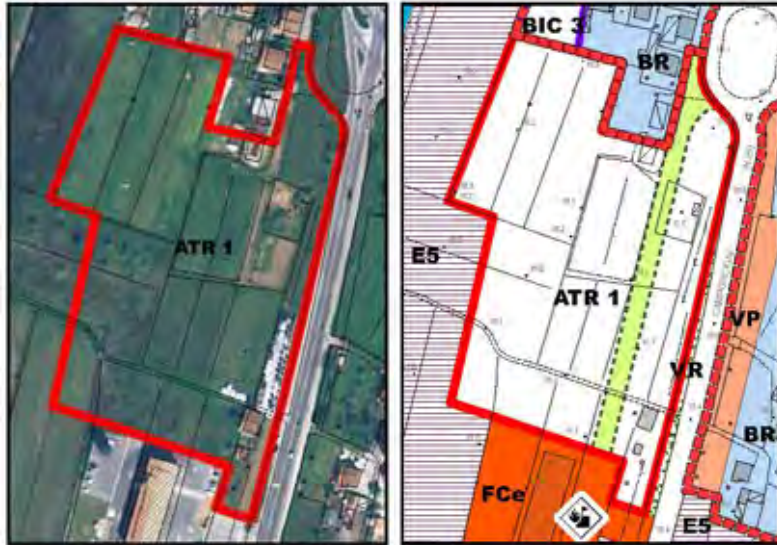
Le condizioni alla fattibilità dell'intervento tengono conto della fattibilità geomorfologica FG3 e della fattibilità sismica FS3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità idraulica non ci sono elementi di particolare criticità; per quanto riguarda la fattibilità geomorfologica FG3, gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solo sulla base di uno studio geologico, geomorfologico e geologico tecnico di dettaglio eseguito a livello di area complessiva con valutazioni sulla stabilità del tratto di versante interessato. Sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno. Pertanto dovranno essere rispettate le condizioni della fattibilità geologica FG3, come riportato nell'art. 138 e art. 139 delle NTA.

Per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e geotecnica e in base alla volumetria dell'intervento previsto si rinvia al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e la Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. Per ciò che attiene ai criteri ed alle modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rinvia a quanto prescritto nel DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo "documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica".

Per quanto riguarda la fattibilità sismica FS3 valgono le disposizioni delle NTA art. 148.

ATR 1

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G2

Pericolosità
Sismica S2

Pericolosità
Idraulica I4/I3 DPGR 53/R
Idraulica PI3/PI2 PAI

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'area ATR 1 è collocata in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G2, in pericolosità sismica S2 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico allegato al presente RU, l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I4 e I3 ai sensi della DPGR 53R/2011; secondo i criteri del PAI l'area è classe di pericolosità PI3 e PI2.

Gli interventi previsti non dovranno interessare le aree a pericolosità idraulica I4. Nelle aree in cui è consentita l'edificabilità si attribuiscono le seguenti classi di fattibilità:

Fattibilità geologica FG2

Fattibilità sismica FS2

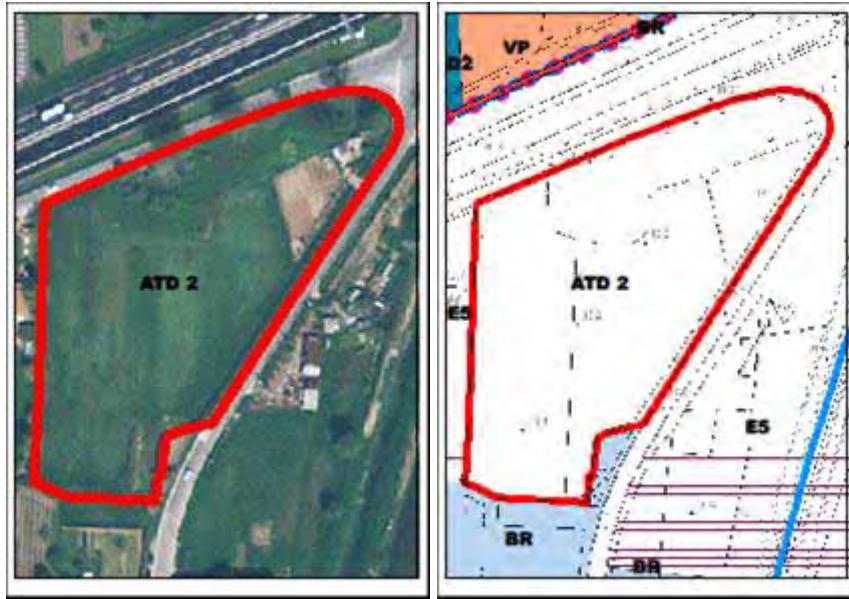
Fattibilità idraulica FI3

Prescrizioni alla trasformazione:

Per quanto riguarda le condizioni di vulnerabilità e fattibilità geomorfologica e sismica, non ci sono elementi di particolare criticità. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le aree di espansione edilizia, le viabilità ed i parcheggi dovranno prevedere opere di sicurezza idraulica senza che siano aggravate le condizioni di pericolosità nelle aree circostanti. A questo proposito il battente massimo per Tr 200 riportato nella tavola QC11c allegata al RU è compreso tra i 30 e 60 cm, più un franco del 50% del battente indicato, considerando un valore minimo di 30 cm e valore massimo di 50 cm per i vani abitabili e i luoghi di lavoro; per la realizzazione di parcheggi esterni, locali accessori e garage la messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno di 200 anni più un franco di 30 cm.

ATD 2

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G2

Pericolosità
Sismica S2

Pericolosità
Idraulica I3/I2 DPGR 53/R
Idraulica PI2/PI1 PAI

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'area ATD 2 è collocata in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G2, in pericolosità sismica S2 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico redatta dall'Ing. Silvia Lucia, l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I3 e I2 ai sensi della DPGR 53R/2011; secondo i criteri del PAI l'area è in classe di pericolosità PI2 e PI1.

In base alle norme riportate dal DPGR 53R/2011 e dal PAI del Bacino Fiume Arno agli interventi in oggetto viene assegnata la seguente fattibilità:

Fattibilità geologica FG2

Fattibilità sismica FS2

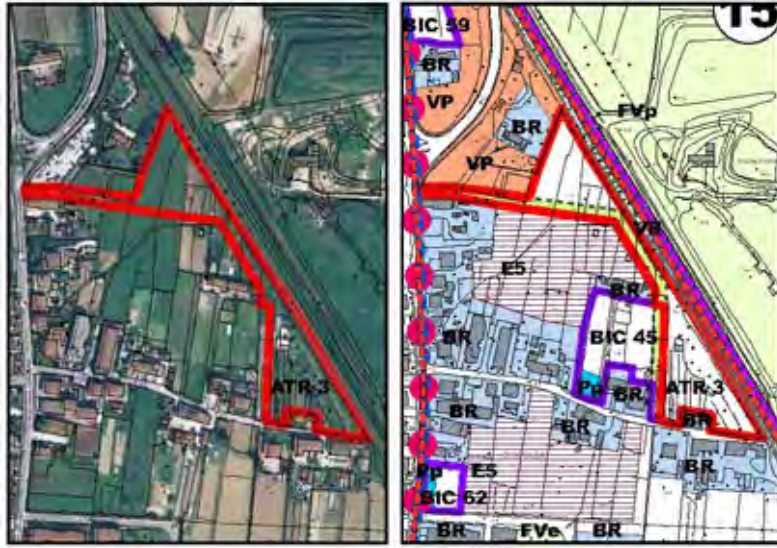
Fattibilità idraulica FI3

Prescrizioni alla trasformazione:

Per quanto riguarda le condizioni di vulnerabilità e fattibilità geomorfologica e sismica, non ci sono elementi di particolare criticità. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le aree di espansione edilizia, le viabilità ed i parcheggi dovranno prevedere opere di sicurezza idraulica senza che siano aggravate le condizioni di pericolosità nelle aree circostanti. A questo proposito il battente massimo per Tr 200 riportato nella tavola QC11c allegato al RU è inferiore ai 10 cm, più un franco del 50% del battente indicato, considerando un valore minimo di 30 cm e valore massimo di 50 cm per i vani abitabili e i luoghi di lavoro; per la realizzazione di parcheggi esterni, locali accessori e garage la messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno di 200 anni più un franco di 30 cm.

ATR 3

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G2

Pericolosità
Sismica S2

Pericolosità Idraulica
I2 DPGR 53/R .
Idraulica PI1 PAI

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'area ATR 3 è collocata in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G2, in pericolosità sismica S2 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico allegato al presente RU, l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I2 ai sensi della DPGR 53R/2011; secondo i criteri del PAI l'area è classe di pericolosità PI1.

In base alle norme riportate dal DPGR 53R/2011 e dal PAI del Bacino Fiume Arno agli interventi in oggetto viene assegnata la seguente fattibilità:

Fattibilità geologica FG2

Fattibilità sismica FS2

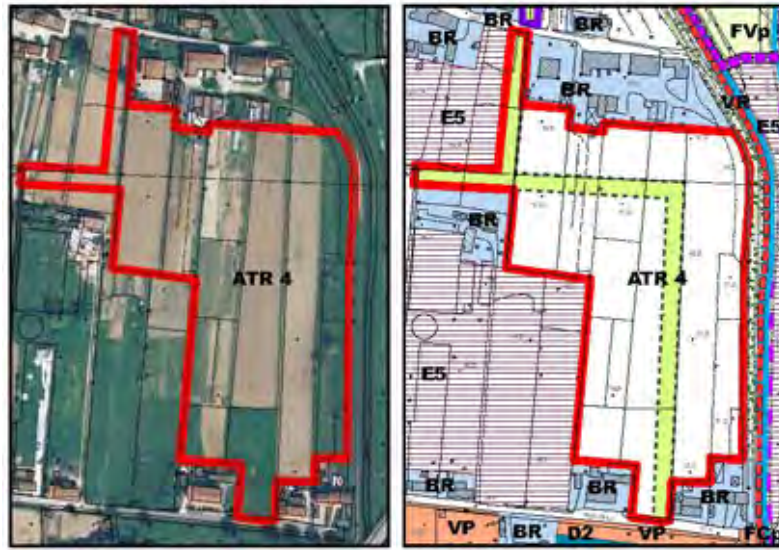
Fattibilità idraulica FI2

Prescrizioni alla trasformazione:

Per quanto riguarda le condizioni di vulnerabilità e fattibilità geomorfologica e sismica, non ci sono elementi di particolare criticità. Anche per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le aree di espansione edilizia, le viabilità ed i parcheggi dovranno interessare le aree caratterizzate dalla pericolosità I2 in modo da non prevedere opere di sicurezza idraulica.

ATR 4

Descrizione dell'area:



Pericolosità
geomorfologica G2

Pericolosità
Sismica S2

Pericolosità
Idraulica I2 DPGR 53/R
Idraulica PI 1 PAI

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'area ATR 4 è collocata in un'area inserita in pericolosità geomorfologica G2, in pericolosità sismica S2 e in base alla classificazione della pericolosità idraulica derivata dallo studio idraulico allegato al presente RU, l'area ricade in classe di pericolosità idraulica I4, I3 e I2 ai sensi della DPGR 53R/2011; secondo i criteri del PAI l'area è classe di pericolosità PI3, PI2 e PI1. In base alle norme riportate dal DPGR 53R/2011 e dal PAI del Bacino Fiume Arno agli interventi in oggetto saranno fattibili se realizzati in area a pericolosità idraulica classe I2 o PI1. In base alle considerazioni di cui sopra si attribuiscono le seguenti fattibilità:

Fattibilità geologica FG2

Fattibilità sismica FS2

Fattibilità idraulica FI2

Prescrizioni alla trasformazione:

Per quanto riguarda le condizioni di vulnerabilità e fattibilità geomorfologica e sismica, non ci sono elementi di particolare criticità. Anche per quanto riguarda gli aspetti idraulici, le aree di espansione edilizia, le viabilità ed i parcheggi dovranno interessare le aree caratterizzate dalla pericolosità I2 in modo da non prevedere opere di sicurezza idraulica. Nel caso gli interventi siano collocati in area a pericolosità idraulica I3, saranno fattibili solo prevedendo opere di sicurezza idraulica senza che siano aggravate le condizioni di pericolosità nelle aree circostanti. A questo proposito il battente massimo per Tr 200 riportato nella tavola QC11c allegato al RU è inferiore ai 10 cm, più un franco del 50% del battente indicato, considerando un valore minimo di 30 cm e valore massimo di 50 cm per i vani abitabili e i luoghi di lavoro; per la realizzazione di parcheggi esterni, locali accessori e garage la messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno di 200 anni più un franco di 30 cm.

APPENDICE 11

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 2.4.2012

**DISCIPLINA DI URBANISTICA COMMERCIALE IN APPLICAZIONE DEL D.LGS 59/2010 DEL DL 223/2006
CONVERTITO CON L 248/2006, DELLA LR 28/2005 E DEL RELATIVO REGOLAMENTO DPGR 15R/2009.**

Per effetto della modifica introdotta alla LR 28/2005 con LR 52/2012 entrata in vigore successivamente alla DCC 28/2012, la superficie di vendita dei negozi di vicinato è stata innalzata da mq. 250,00 a mq. 300,00, per cui tutti i riferimenti contenuti nella delibera di cui sopra, relativi alla superficie di vendita esercitata in negozi di vicinato, debbono intendersi ricondotti ad una superficie mq. 300,00 come da LR.

Ad esplicitazione dei contenuti della disciplina di urbanistica commerciale di cui alla delibera CC 28/2012 si allega la tabella che riassume schematicamente i dati ed i riferimenti da assumere in relazione alla tipologia di esercizio commerciale ed alla loro ubicazione.



COMUNE DI MONTECATINI TERME

COPIA

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28

SEDUTA DEL 02/04/2012.

OGGETTO: DISCIPLINA DI URBANISTICA COMMERCIALE IN APPLICAZIONE DEL D.LGS. 59/2010, DEL D.L. 223/2006 CONVERTITO CON LEGGE N. 248/2006, DELLA LEGGE REGIONALE 28/2005 E DEL RELATIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE D.P.G.R. 15/R/2009.

L'anno DUEMILADODICI, addì DUE del mese di APRILE alle ore 21,30, nella solita sala delle adunanze, previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria - seduta pubblica, in prima convocazione. Risultano presenti i Signori:

BELLANDI GIUSEPPE	A	
CHECCACCI ANTONIO	P	
ROSELLINI PIETRO	P	
RASTELLI ANDREA	P	
BALDECCHI LUCIANO	A	
NATALINI DONATELLA	P	
BONACCORSI LAURA	A	
GIUNTI LUCA	P	
CHELLI BEATRICE	P	
PAOLINI SERGIO	P	
LA LOGGIA FRANCESCA	P	
MORINI MASSIMO		A
MARCHI SILVIA		P
LAPENNA ALBERTO		A
SENSI RICCARDO		A
PANCIOLI EUGENIO		P
SPADONI GIOVANNI		P
QUARANTA ANDREA		A
GABBANI ANDREA		P
SARTONI ALESSANDRO		P
MENCARELLI MORENO		A

TOTALE PRESENTI n. 13 TOTALE ASSENTI n. 8

Sono presenti gli Assessori: Ferretti Davide, Galluzzi Monica, Ialuna Bruno, Pucci Stefano, Rucco Ennio, Tosi Fabio

Presiede l'adunanza il Sig. ANTONIO CHECCACCI, nella sua qualità di Presidente.

Assiste il Sig. Dott. ANTONIO FAVARA, Segretario Generale.

Sono designati scrutatori i Sigg.ri: La Loggia Francesca , Paolini Sergio, Spadoni Giovanni.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è legale per poter deliberare, pone in discussione l'argomento in oggetto.

FOGLIO N. _____

Si dà atto che durante la trattazione esce il cons. Quaranta. Risultano pertanto presenti n.18 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i cons.ri Quaranta, Baldecchi e Lapenna.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Consiglio Comunale di Montecatini Terme adottò nell'anno 2001 la Deliberazione n. 104 avente per oggetto "Conformazione alla disciplina regionale per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa";

DATO ATTO che nel tempo si sono susseguiti interventi normativi sia a livello nazionale sia a livello regionale che rendono necessario l'aggiornamento della disciplina prevista dalla Deliberazione consiliare n. 104 sopra citata;

VISTE le norme introdotte in materia di insediamento delle strutture di vendita dal D.Lgs. 59/2010, dal D.L. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006, dalla Legge Regionale 28/2005 e dal relativo Regolamento di attuazione d.p.g.r.15/R/2009;

RILEVATO che l'accesso e l'esercizio delle attività commerciali costituisce espressione della libertà di iniziativa economica e non può essere sottoposta a limitazioni non giustificate o discriminatorie; eventuali limitazioni possono essere introdotte per esigenze relative alla tutela dell'ambiente, in speciale modo urbano e alla sicurezza stradale avuto riferimento alla accertata carenza di infrastrutture viarie e parcheggi;

VISTA la proposta di regolamento con relativa planimetria, elaborata dall'U.O. Promozione e Sviluppo delle Attività Economiche e Produttive di concerto con la U.O. Tecnica, Pianificazione Territoriale. P.R.G. e S.I.T., costituita da n. 12 articoli, che allegata al presente atto sotto la lettera "A" ne costituisce parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che la disciplina di cui al regolamento in questione è dettata in esecuzione degli artt. 11, comma 1, lettera e) e 84 del Decreto legislativo 59/2010, dei principi già portati dalla L. n. 248/2006, ribaditi nell'art. 1, comma 1, del D.L. 24.01.2012, n. 1 convertito con modificazioni in Legge 24 marzo 2012, n. 27 e nelle more dell'adeguamento della Legge regionale reso necessario ai fini del rispetto della disciplina comunitaria e statale come peraltro ribadito nella premessa dell'allegato "A" della deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 638 del 5.07.2010;

DATO ATTO che:

- il centro storico di Montecatini Alto è dichiarato saturo per l'accertata insostenibilità infrastrutturale logistica e di mobilità;

IL PRESIDENTE
(Sig. Antonio Checcacci)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)

- nessuna limitazione dimensionale di cui al comma 3 dell'art. 8 del d.p.g.r. 15/R/2009 (Regolamento di attuazione della Legge Regione Toscana n. 28/2005) è prevista per l'area centrale bensì è disposta un'articolazione applicativa degli standard urbanistici in relazione alle dimensioni della

tipologia dell'esercizio. In particolare, in relazione alle esigenze di tutela del particolare ambiente termale e delle connotazioni storiche dell'area centrale, anche per salvaguardare il decoro del contesto, è disposta una limitazione della superficie delle **medie strutture di vendita destinata al settore alimentare** pari a massimi 250 mq.;

- nell'ambito della zona periferica è definita e delimitata la sottozona qualificata come **"aerale dell'asse viario della zona sud"**. L'areale, costituisce zona di particolare agevole accessibilità ai fini della promozione di insediamenti di grandi strutture di vendita anche per la sua posizione baricentrica nel comprensorio della Valdinievole. Ciò è conforme alla variante al Piano strutturale in corso di approvazione. I limiti dimensionali di cui all'art. 12, comma 1, lett. b), del Regolamento di attuazione d.p.g.r. 15/R/2009, come correlati al limite dimensionale del Comune di cui all'art. 14, comma 1, lett. b), sono ridotti a 2500 mq di superficie di vendita;

RILEVATO che il presente regolamento dovrà trovare attuazione negli strumenti urbanistici comunali ed in particolare nel Regolamento urbanistico;

DATO ATTO che:

- la proposta è stata sottoposta al processo di concertazione, previsto dagli artt. 4 comma 2 lett. a e 17 comma 2 della L. R.T. 28/2005, con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le associazioni dei consumatori maggiormente rappresentative a livello provinciale;
- è stata svolta la procedura di concertazione come da documentazione in atti;
- la proposta è stata presentata, esaminata e discussa con parere favorevole dalle Commissioni Consiliari "Sviluppo Economico", "Assetto del Territorio" e "Verifica ed Aggiornamento dello Statuto e Regolamenti" nella riunione congiunta del 27 marzo 2012;

VISTI i vigenti strumenti urbanistici comunali;

VISTO l'art. 49 del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere tecnico favorevole, reso dal responsabile del Servizio interessato (allegato "B");

IL PRESIDENTE
(Sig. Antonio Checcacci)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)

DATO ATTO che, non comportando il presente provvedimento impegno di spesa o diminuzione di entrata, non deve essere richiesto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il parere del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

CONSIDERATO il dibattito tenutosi sull'argomento il cui resoconto dattilografico viene conservato agli atti;

EFFETTUATA la votazione della proposta di deliberazione, di cui il Presidente con l'ausilio degli scrutatori verifica e proclama il seguente risultato:

presenti: n. 18
votanti: n. 18
voti favorevoli: n. 12
voti contrari: n. 6: cons.ri Gabbani, Mencarelli, Pancioli, Sartoni,
Sensi, Spadoni;

DELIBERA

Stante le motivazioni espresse in narrativa:

- 1) **DI APPROVARE** la Disciplina di urbanistica commerciale (allegato "A") con la relativa planimetria, adottata in applicazione del D.Lgs. 59/2010, del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006, della Legge Regionale 28/2005 e del relativo Regolamento di attuazione d.p.g.r. 15/R/2009, che allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI DARE ATTO** che, ai sensi e per gli effetti della legge 241/90, il responsabile del presente procedimento e della sua esecuzione è il dirigente dott.ssa Rafaela Verdicchio del Servizio Sviluppo, Affari Generali e Cultura;
- 3) **DI DARE ATTO:**
 - che il presente deliberato verrà pubblicato ritualmente all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, ex art. 124, comma 1, del D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;
 - che lo stesso diverrà esecutivo alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, ex art. 134, comma 3, del citato D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;
- 4) **DI DARE ATTO** che al presente provvedimento sono uniti n. 2 allegati;

IL PRESIDENTE

PONE quindi in votazione, per alzata di mano, la proposta di immediata eseguibilità del provvedimento;

IL PRESIDENTE
(Sig. Antonio Checcacci)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)

ESPERITA la stessa con l'ausilio degli scrutatori, si accerta:

presenti: n. 18
astenuti: n. 6: cons.ri Gabbani, Mencarelli, Pancioli, Sartoni,
Sensi, Spadoni;
votanti: n. 12
voti favorevoli: n. 12

PROCLAMA l'esito della votazione e,

DICHIARA

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE il presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art.134 - comma 4° - del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267.

IL PRESIDENTE
(Sig. Antonio Checcacci)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)

Il presente verbale, che consta di n. 15 fogli, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
ANTONIO CHECCACCI

IL SEGRETARIO GENERALE
ANTONIO FAVARA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Montecatini Terme, **IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**
"Sviluppo Affari Generali e Cultura"
Rafaela Verdicchio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio il

Montecatini Terme, _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
"Sviluppo Affari Generali e Cultura"
Rafaela Verdicchio

ALLEGATO "A"

Disciplina di urbanistica commerciale in applicazione del D.Lgs. 59/2010, del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006, della Legge Regionale 28/2005 e del relativo Regolamento di attuazione d.p.g.r. 15/R/2009.

ART. 1

La presente disciplina di valenza urbanistico-commerciale è dettata ai fini della applicazione sul territorio comunale delle norme portate in materia di insediamento delle strutture di vendita dal D.Lgs. 59/2010, dal D.L. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006, dalla Legge Regionale 28/2005 e dal relativo Regolamento di attuazione d.p.g.r.15/R/2009.

ART. 2

Ai fini della presente disciplina si intende per:

- a) esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita:
 - 1) non superiore a 150 metri quadrati nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
 - 2) non superiore a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a diecimila abitanti;
- b) medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato, nei limiti stabiliti dal Regolamento d.p.g.r. 15/R/2009, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera h);
- c) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella delle medie strutture, nei limiti stabiliti dal Regolamento d.p.g.r. 15/R/2009, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, lettera h);
- d) centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti.
- e) unità commerciali esistenti, le unità immobiliari aventi destinazione commerciale, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. c) della Legge Regionale 1/2005 e s.m.i., alla data di approvazione del presente regolamento.

Art. 3

Ai fini della presente disciplina si intende per:

- 1) Decreto legislativo – il D.lgs. 59/2010;
- 2) Legge – il D.L. 223/2006 convertito dalla Legge n. 248/2006;
- 3) Legge Regionale – la Legge Regione Toscana n. 28 del 7 febbraio 2005;
- 4) Regolamento – il d.p.g.r. 15/R/2009 Regolamento di attuazione della Legge Regione Toscana n. 28/2005.

Art. 4

In virtù delle normative di cui al precedente punto art. 3 e della loro interpretazione correlata e contestuale l'accesso e l'esercizio delle attività commerciali costituisce espressione della libertà di iniziativa economica e non può essere sottoposta a limitazioni non giustificate o discriminatorie. L'accesso all'attività commerciale e il suo esercizio non possono essere subordinati all'applicazione di una verifica di natura economica che subordina il rilascio del titolo autorizzatorio alla prova dell'esistenza di un bisogno economico o di una domanda di mercato o alla valutazione degli effetti economici potenziali o effettivi dell'attività o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti.

Art. 5

In virtù di motivazioni relative ad imperativi di interesse generale e, quindi, per ragioni di pubblico

interesse, limitazioni alle libertà di cui al precedente art. 4 sono introdotte per esigenze relative alla tutela dell'ambiente, in special modo urbano ed alla sicurezza stradale avuto riferimento alla accertata carenza di infrastrutture viarie e parcheggi.

Art. 6

In virtù dei criteri di pianificazione territoriale di cui al vigente Piano di indirizzo territoriale regionale e di cui all'art. 4, comma 2, lettera a) della Legge Regionale, il centro storico di Montecatini Alto è dichiarato saturo per l'accertata insostenibilità infrastrutturale logistica e di mobilità. Il centro storico suddetto è infatti caratterizzato da una rete viaria di ridotte dimensioni e da una dotazione limitata di parcheggi come meglio evidenziato (colorazione rosa) nella planimetria allegata "sub A1".

Nell'ambito della perimetrazione del centro storico come definita nei vigenti strumenti urbanistici non è quindi consentito l'insediamento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari. Nel centro storico di Montecatini Alto è quindi consentito l'insediamento esclusivo di esercizi di vicinato per la necessaria tutela dell'ambiente storico e per l'esigenza di salvaguardia della sicurezza del traffico. Ai fini dell'applicazione dell'art. 28 del Regolamento gli standard dei parcheggi di Relazione sono annullati essendo parte rilevante del centro storico riservato alla sola circolazione pedonale. Ai fini dell'insediamento dell'attività di commercio negli esercizi di vicinato non è richiesto l'adeguamento allo standard di parcheggio di cui al D.M. 1444/1968 per la evidente insussistenza di spazi reperibili nell'ambito del tessuto urbano storicizzato. In sede di mutamento della destinazione d'uso alla categoria commerciale, di cui all'art. 59 della Legge Regionale n. 1/2005 e s.m.i., ai fini dell'insediamento di esercizi di vicinato, è richiesto il rispetto degli standard di parcheggio stanziale di cui alla Legge n. 122/1989 e s.m.i., fatto salvo il disposto di cui all'art. 45, comma 3, e dell'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per quanto attiene la dotazione delle alberature. Nel centro storico di Montecatini Alto non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Art. 7

Ai fini dell'applicazione della presente disciplina è identificata in ordine alla planimetria "sub A1" (colorazione azzurra) la zona centrale di Montecatini Terme. Essa è caratterizzata dall'insediamento di funzioni di carattere turistico-ricettivo, commerciali, di servizi termali, artigianali, direzionali e da insediamenti residenziali. Il tessuto urbanistico dell'area centrale è caratterizzato quindi da un'alta densità qualitativa e quantitativa di attività anche storicizzate. Le attività sopra indicate sono supportate da un sistema infrastrutturale adeguato dotato di parcheggi semiperiferici e da strutture immediatamente esterne poste a margine dell'area con elevata capacità di accoglimento di mezzi veicolari. I parcheggi fondamentali a servizio della città hanno un capacità di accoglimento di circa 2883 mezzi veicolari. La struttura deputata ad accogliere il traffico pendolare è costituita dal complesso denominato "Terminal Bus" posto in Viale U. Foscolo con una capacità di circa 700 posti-macchina.

La zona centrale, come sopra definita, risulta anche parzialmente interessata da una zona a traffico limitato, all'interno della quale sono disposte riduzioni del traffico nel periodo di stagione turistica. L'area centrale come sopra identificata, possiede quindi condizioni infrastrutturali idonee alla localizzazione e all'insediamento delle medie strutture di vendita così come identificate dall'art. 22, comma 1, lett. f), della Legge Regionale e dall'art. 8, comma 1, del Regolamento. Nessuna limitazione dimensionale di cui al comma 3 dell'art. 8 del Regolamento è prevista per l'area centrale bensì è disposta un'articolazione applicativa degli standard urbanistici in relazione alle dimensioni della tipologia dell'esercizio. In relazione alle esigenze di tutela del particolare ambiente termale e delle connotazioni storiche dell'area centrale, anche per salvaguardare il decoro del contesto, è disposta una limitazione della superficie delle medie strutture di vendita destinata al settore alimentare pari a massimi 250 mq. I titolari delle medie strutture di vendita attivate nelle unità immobiliari esistenti di cui alla lettera e) del precedente articolo 2 non sono tenuti al rispetto degli standard dei parcheggi di relazione di cui all'art. 29 del Regolamento né degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 né di quelli di cui alla Legge 24.03.1989 n. 122. L'insediamento delle medie strutture di vendita in edifici a destinazione commerciale, conseguita successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, è subordinata al rispetto esclusivo degli standard come in appresso definiti:

- a) medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 251 mq e 800 mq: - standard di cui alla Legge 24.03.1989 n. 122, fatto salvo il disposto di cui all'art. 45, comma

3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale; -standard di alberature di cui all'art. 29, comma 2, del Regolamento, fatto salvo il disposto di cui all'art. 55, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

- b) medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 801 mq e 1500 mq; - standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; -standard di cui Legge 24.03.1989 n. 122, fatto salvo il disposto di cui all'art. 45, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale -standard di cui all'art. 29 del Regolamento, fatto salvo il disposto di cui all'art. 55, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, relativamente alla dotazione delle alberature;

L'ampliamento della superficie di vendita oltre gli 800 mq delle medie strutture attivate, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, in edifici a destinazione commerciale, è subordinato all'applicazione degli standard come definiti al precedente comma lettera b) per la parte eccedente gli 800 mq stessi. I titolari delle attività commerciali di esercizio di vicinato già insediate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nelle unità immobiliari esistenti di cui alla lettera e) del precedente articolo 2, non sono tenuti al rispetto degli standard dei parcheggi di relazione di cui all'art. 29 del Regolamento né degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 né di quelli di cui alla Legge 24.03.1989 n. 122. L'insediamento di attività commerciali di esercizio di vicinato in edifici a destinazione commerciale, conseguita successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, è subordinato al rispetto esclusivo degli standard di parcheggio stanziale di cui alla Legge n. 122/1989 e s.m.i. fatto salvo il disposto di cui all'art. 45, comma 3, e dell'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per quanto attiene la dotazione delle alberature. L'ampliamento della superficie di vendita degli esercizi di vicinato attivati, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, in edifici a destinazione commerciale, è subordinato all'applicazione degli standard come definiti al precedente comma per la parte eccedente la superficie di vendita autorizzata o legittimata. Nell'area centrale di Montecatini Terme non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Art. 8

Ai fini dell'applicazione della presente disciplina è identificata in ordine alla planimetria "sub A1" (colorazione verde chiaro) la zona periferica di Montecatini Terme.

Essa è caratterizzata dall'insediamento di funzioni eterogenee quali quella residenziale, agricola, di servizi ed anche commerciali.

Il tessuto urbanistico dell'area periferica è quindi contrassegnato da una varietà di funzioni commiste. Il sistema infrastrutturale è valutato idoneo in relazione allo svolgimento delle citate funzioni ma necessariamente da potenziare nella ipotesi di insediamento di medie strutture di vendita in relazione alle esigenze di reperimento di spazi di sosta di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, alla Legge 24.03.1989 n. 122 e di relazione di cui al Regolamento.

Nell'ambito della zona periferica è identificato l'aerale dell'asse viario della zona sud, come delimitato nella allegata planimetria, di cui al successivo art. 9.

Nell'area periferica, come perimetrata al comma 1, i titolari delle attività commerciali di esercizio di vicinato già insediate alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nelle unità immobiliari esistenti di cui alla lettera e) del precedente articolo 2, non sono tenuti al rispetto degli standard dei parcheggi di relazione di cui all'art. 29 del Regolamento né degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 né di quelli di cui alla Legge 24.03.1989 n. 122.

L'insediamento di attività commerciali di esercizio di vicinato in edifici a destinazione commerciale, conseguita successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, è subordinato al rispetto degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, di quelli di cui alla Legge n. 122/1989 e di quelli di cui all'art. 28, comma 1, del Regolamento.

I titolari delle medie strutture di vendita attivate nelle unità immobiliari esistenti di cui alla lettera e), del precedente articolo 2, non sono tenuti al rispetto degli standard dei parcheggi di relazione di cui all'art. 29 del Regolamento né degli standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 né di quelli di cui alla Legge 24.03.1989 n. 122.

L'insediamento delle medie strutture di vendita in edifici a destinazione commerciale, conseguita successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, è subordinata al rispetto dei parcheggi di relazione di cui all'art. 29 del Regolamento, di quelli di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e di quelli di cui alla Legge 24.03.1989 n. 122.

L'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture attivate, alla data di entrata in

vigore del presente regolamento, in edifici a destinazione commerciale, è subordinato all'applicazione degli standard come definiti al precedente comma per la parte eccedente la superficie di vendita autorizzata o legittimata.

Art. 9

Nell'ambito della zona periferica è definita e delimitata la sottozona qualificata come "aerale dell'asse viario della zona sud" di cui alla planimetria "sub A1" (colorazione verde scuro).

Tale sottozona è caratterizzata da una base infrastrutturale di particolare rilevanza per la funzione di raccordo fra la strada regionale ex SS435 Lucchese, il raccordo con l'autostrada A11 Firenze mare e la via provinciale Camporcioni oltre che per la connessione con la viabilità comunale principale nord-sud costituita da via Tripoli, via del Salsero e via Marruota.

L'areale, come identificato nella planimetria, costituisce quindi zona di particolare agevole accessibilità ai fini della promozione di insediamenti di grandi strutture di vendita anche per la sua posizione baricentrica nel comprensorio della Valdinievole.

I limiti dimensionali di cui all'art. 12, comma 1, lett. b), del Regolamento come correlati al limite dimensionale del Comune di cui all'art. 14, comma 1, lett. b), sono ridotti a 2500 mq di superficie di vendita.

La riduzione di cui al comma precedente è disposta avuto riferimento alla considerazione del limite di tolleranza del sistema infrastrutturale della sottozona.

Art. 10

La disciplina di cui al presente regolamento è dettata in esecuzione degli artt. 11, comma 1, lettera e) e 84 del Decreto legislativo, dei principi già portati dalla Legge, ribaditi nell'art. 1, comma 1, del D.L. 24.01.2012, n. 1 convertito con modificazioni in Legge n. 27 del 24.03.2012 e nelle more dell'adeguamento della Legge regionale reso necessario ai fini del rispetto della disciplina comunitaria e statale come peraltro ribadito nella premessa dell'allegato "A" della deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 638 del 5.07.2010.

Per quanto non espressamente disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme di cui al Regolamento.

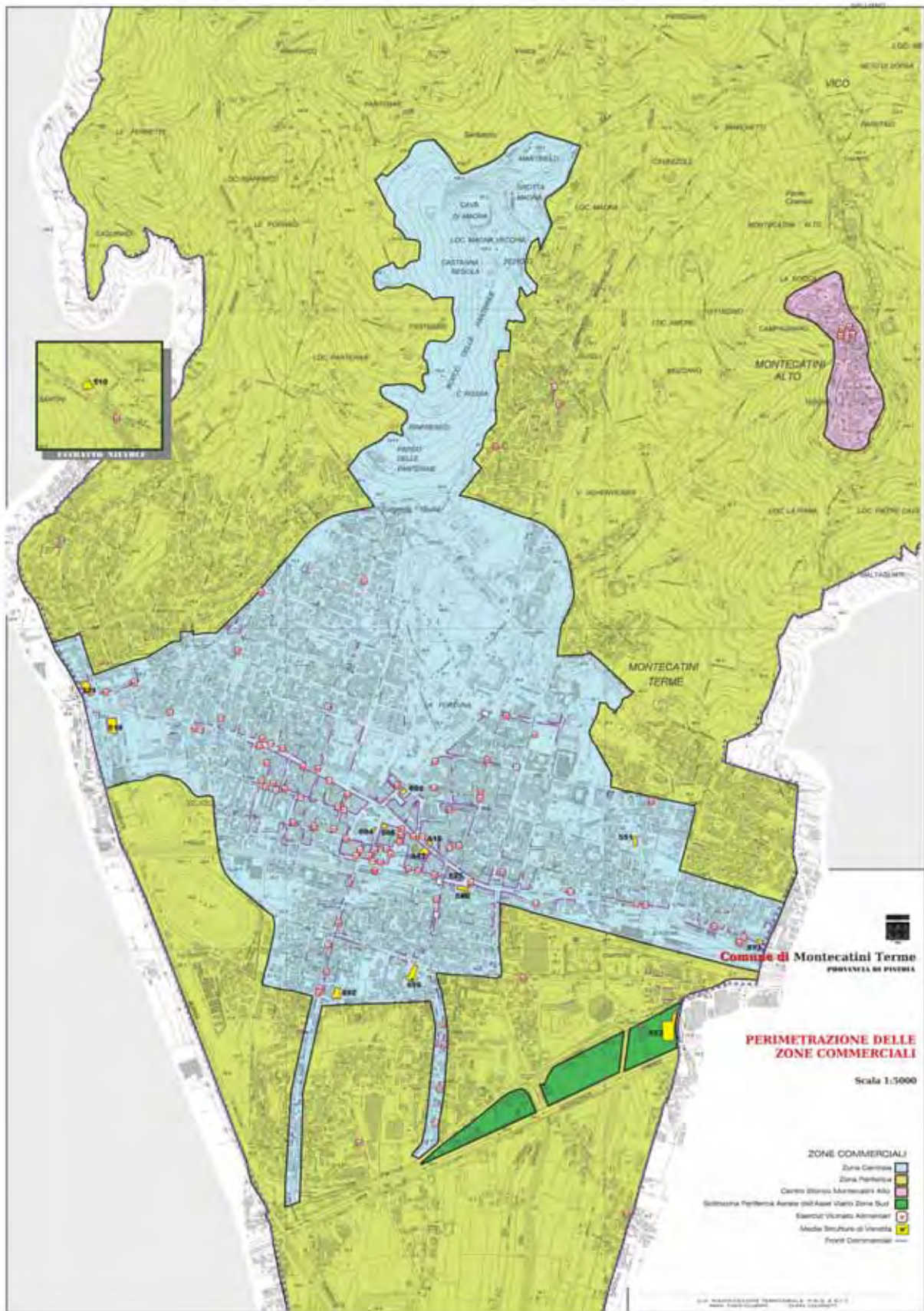
Art. 11

Nelle more dell'entrata in vigore della Legge regionale in adeguamento alla disciplina richiamata nell'articolo precedente continua ad applicarsi l'art. 11 del Regolamento il cui contenuto è ritenuto di valenza urbanistico-commerciale.

Art. 12

Contestualmente all'efficacia del presente regolamento è abrogata la deliberazione consiliare n. 104 in data 12.11.2001.

Comune di Montecatini Terme
Regolamento Urbanistico



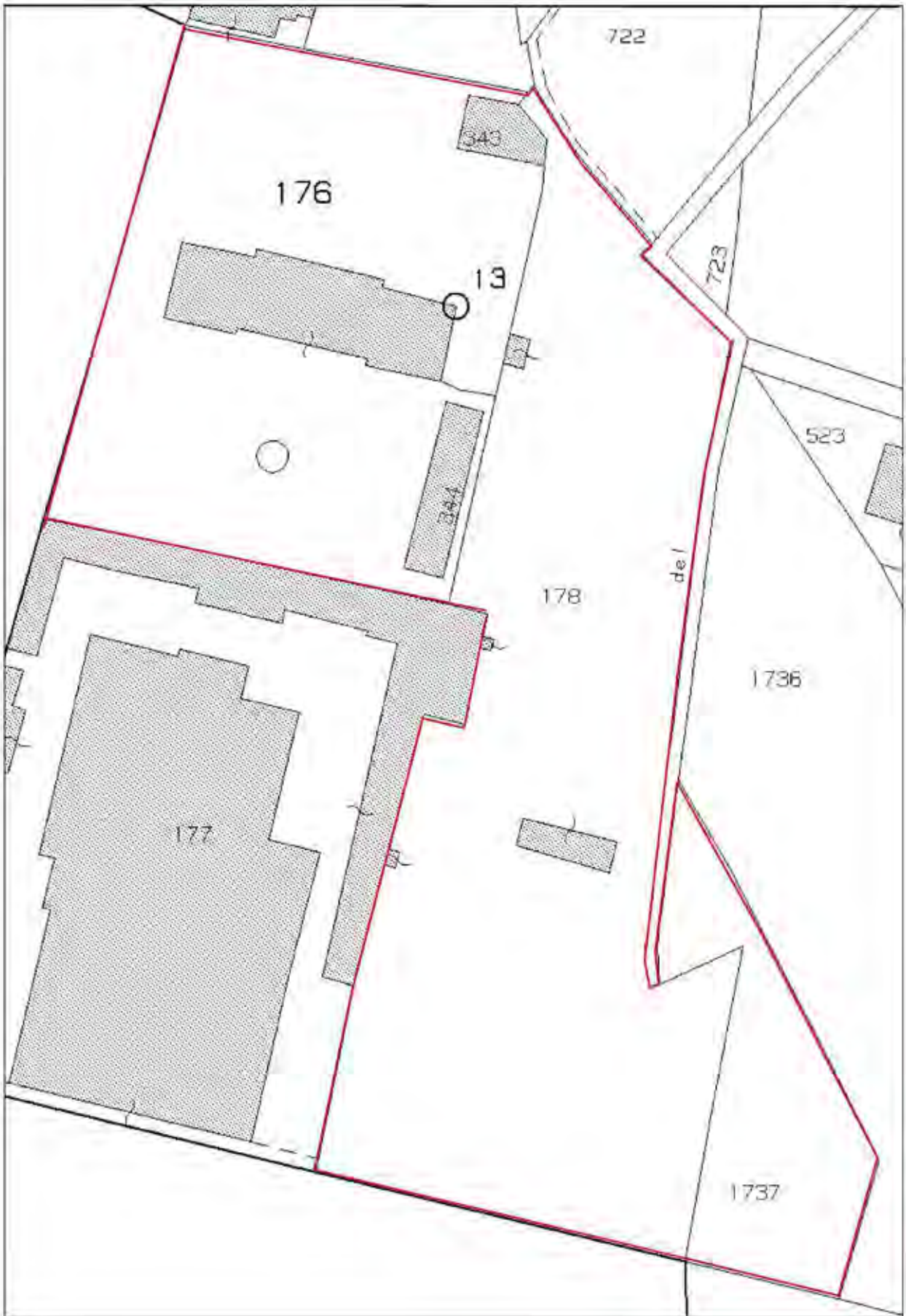
APPENDICE 12

SCHEDA DEGLI IMMOBILI TERMALI DISMESSI RITENUTI NON STRATEGICI

- 1 "NUOVE" SERRE
- 2 SERRE TORRETTA
- 3 PALAZZINA CONSULENTI
- 4 EX IMBOTTIGLIAMENTO viale Bicchierai-Grocco
- 5 EX PRODOTTI DERIVATI viale Marconi
- 6 EX MAGAZZINI Viale Marconi
- 7 BIBITE GRATUITE via Grocco
- 8 ISTITUTO DI CURA
- 9 LAVANDERIA E PARCO
- 10 EX BAGNI GRATUITI viale Bicchierai
- 11 PALAZZINA PRESIDENZIALE
- 12 CASCINA IGEA
- 13 NEGOZI DI VIALE VERDI
- 14 TERRENO EX OFFICINE
- 15 LA CASINA (Ex ricovero attrezzi giardinaggio)
- 16 EDICOLA DI VIALE VERDI

1 LE "NUOVE" SERRE





Foglio di mappa 22

A - VINCOLI URBANISTICI

Foglio 22, particella n. 176 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04.

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio (attrezzature ludico-sportive) – commerciale – direzionale – turistico-ricettivo.

C - AMPLIAMENTI

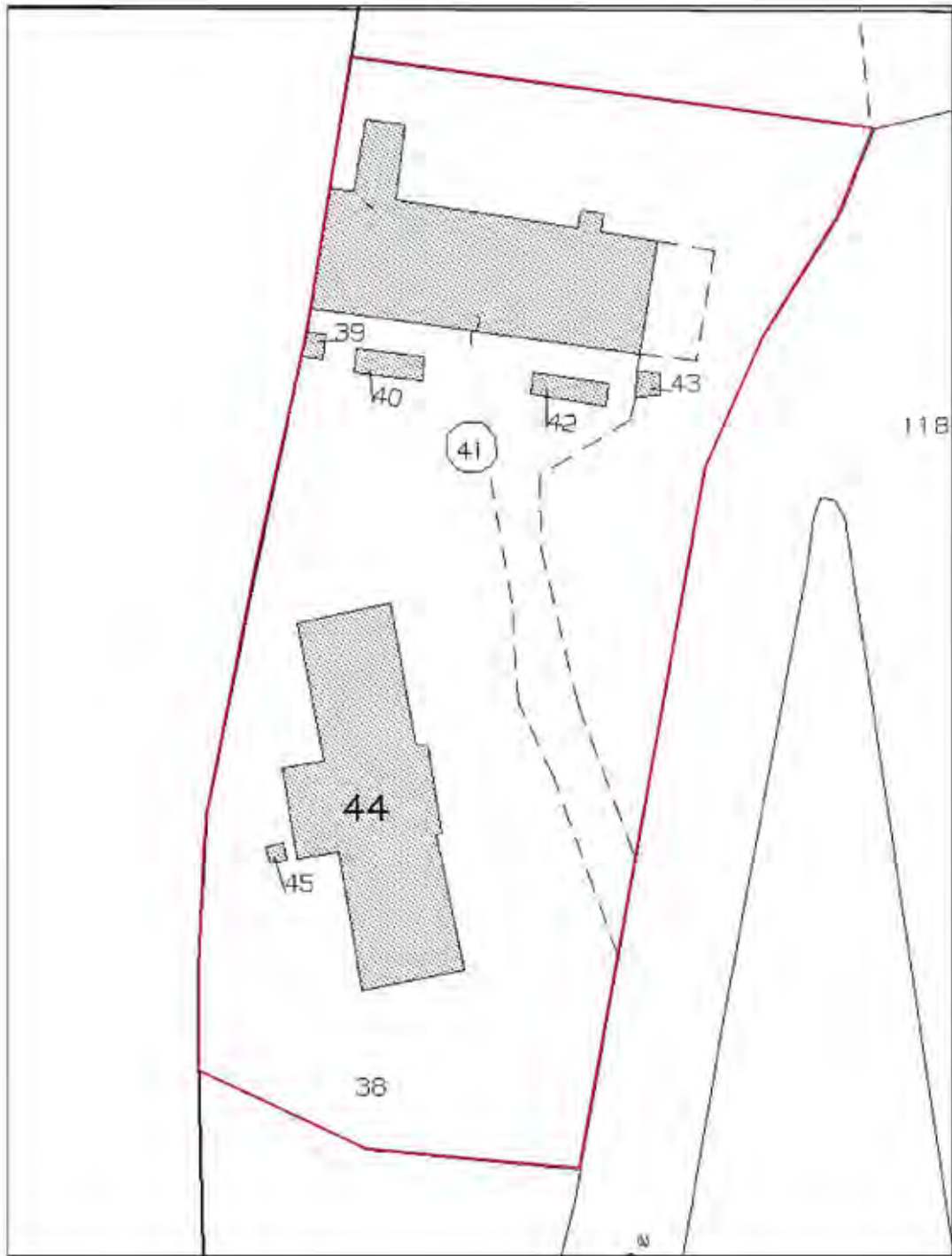
Incrementi volumetrici ammessi entro il limite delle addizioni funzionali, come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

Intervento subordinato alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico prospicienti viale Marconi in ragione del 10% della superficie fondiaria.

2 SERRE TORRETTA





Foglio di mappa 20

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

Foglio 20, Particella n. 44 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04.

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio - commerciale - direzionale

C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici eccedenti le addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessari all'uso, nel limite del 30 per cento del volume esistente.

D - PRESCRIZIONI

3 PALAZZINA CONSULENTI





Foglio di mappa 19

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Direzionale - di servizio

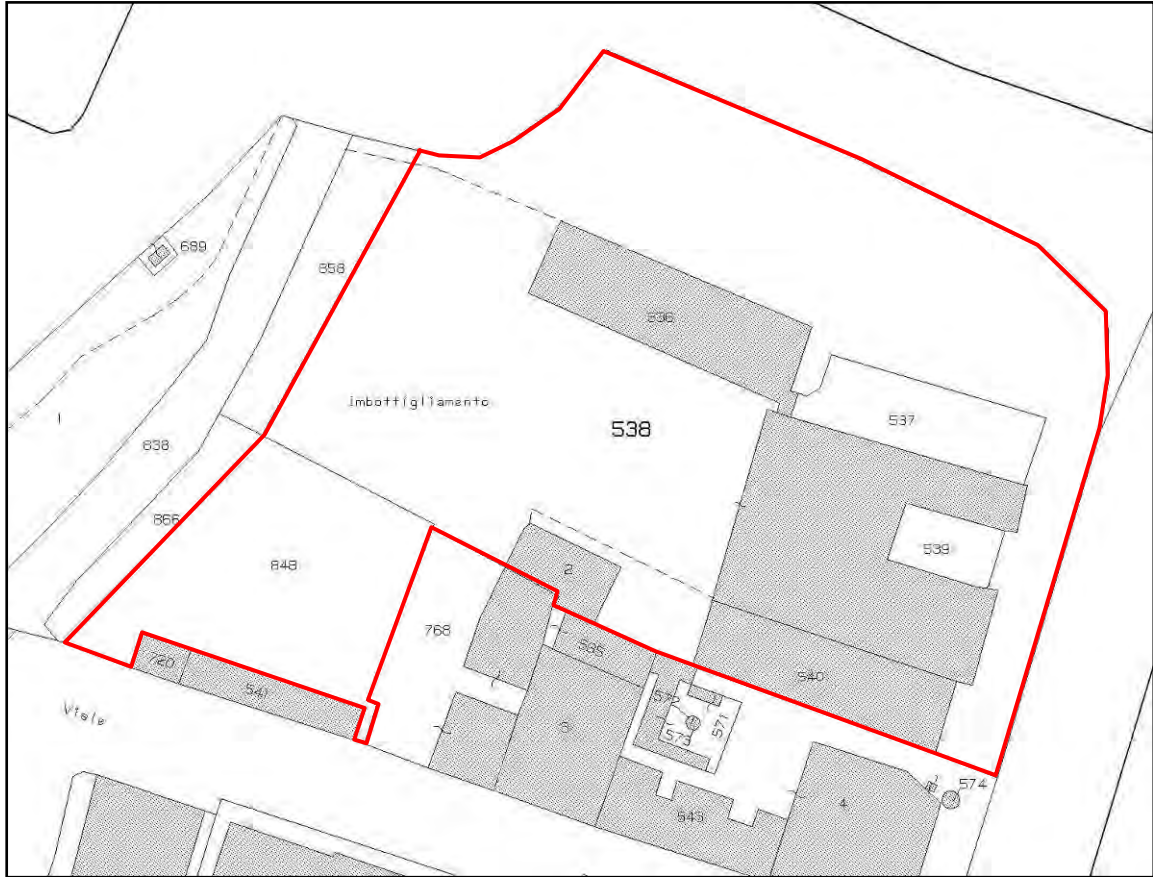
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

4 EX IMBOTTIGLIAMENTO viale Bicchierai-Grocco





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

Mappali nn. 2-536-537-538-539-540 vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Direzionale - di servizio (parcheggio) - commerciale

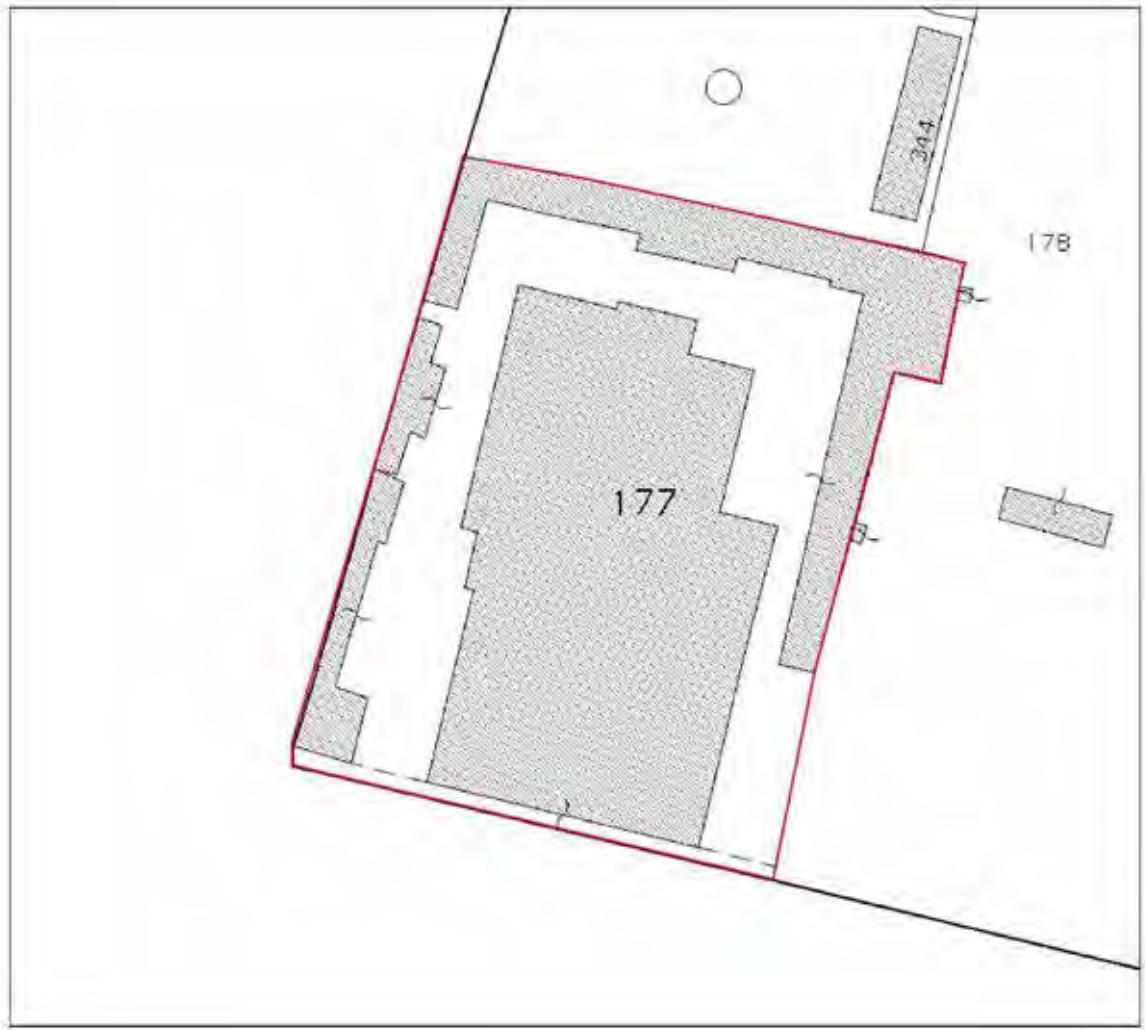
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

5 PRODOTTI DERIVATI viale Marconi





Foglio di mappa 22

A - VINCOLI URBANISTICI

Mappale n. 177 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio (attrezzature sanitarie)

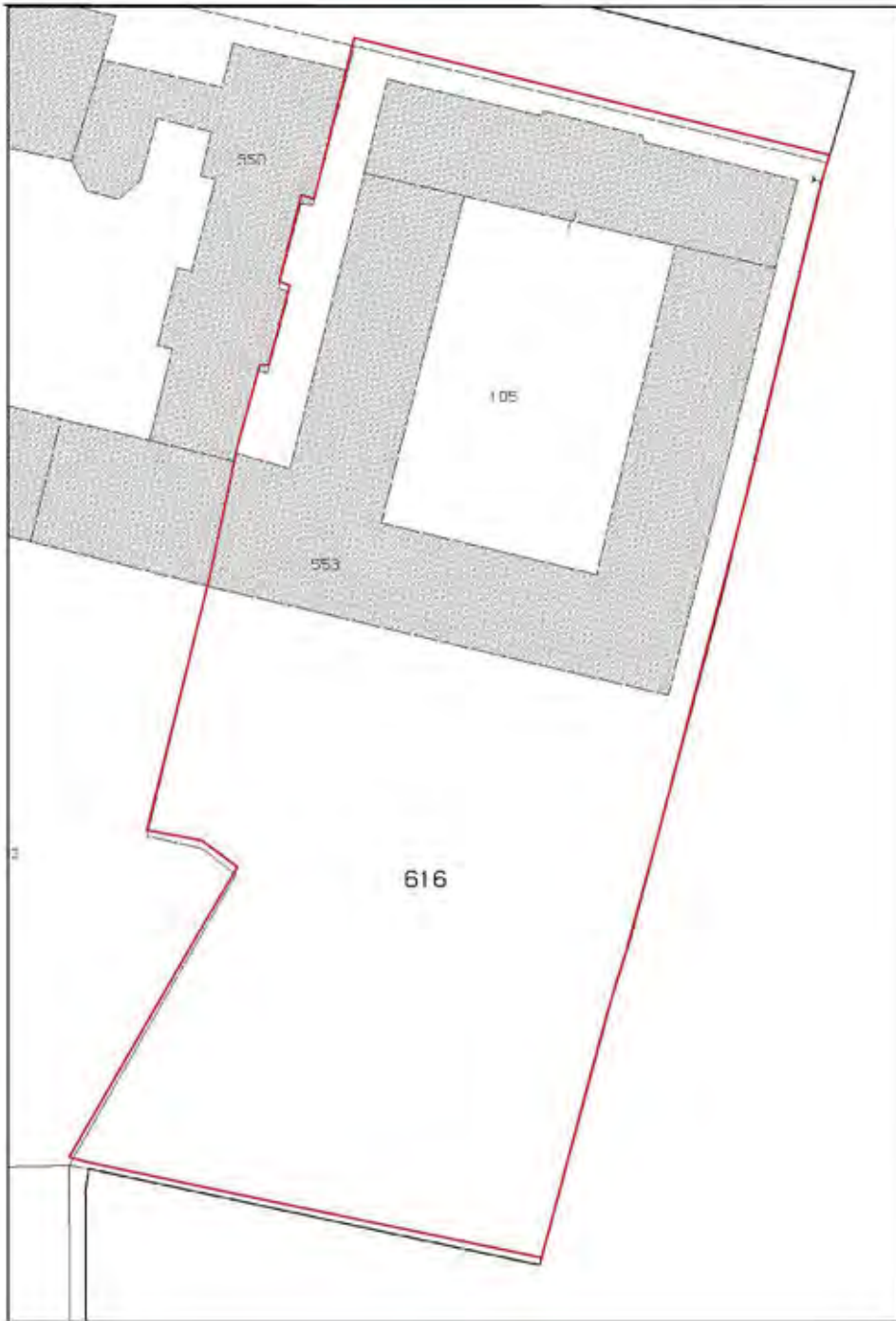
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessari all'uso.

D - PRESCRIZIONI

6 EX MAGAZZINI viale Marconi





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio (attrezzature sanitarie o scolastiche)

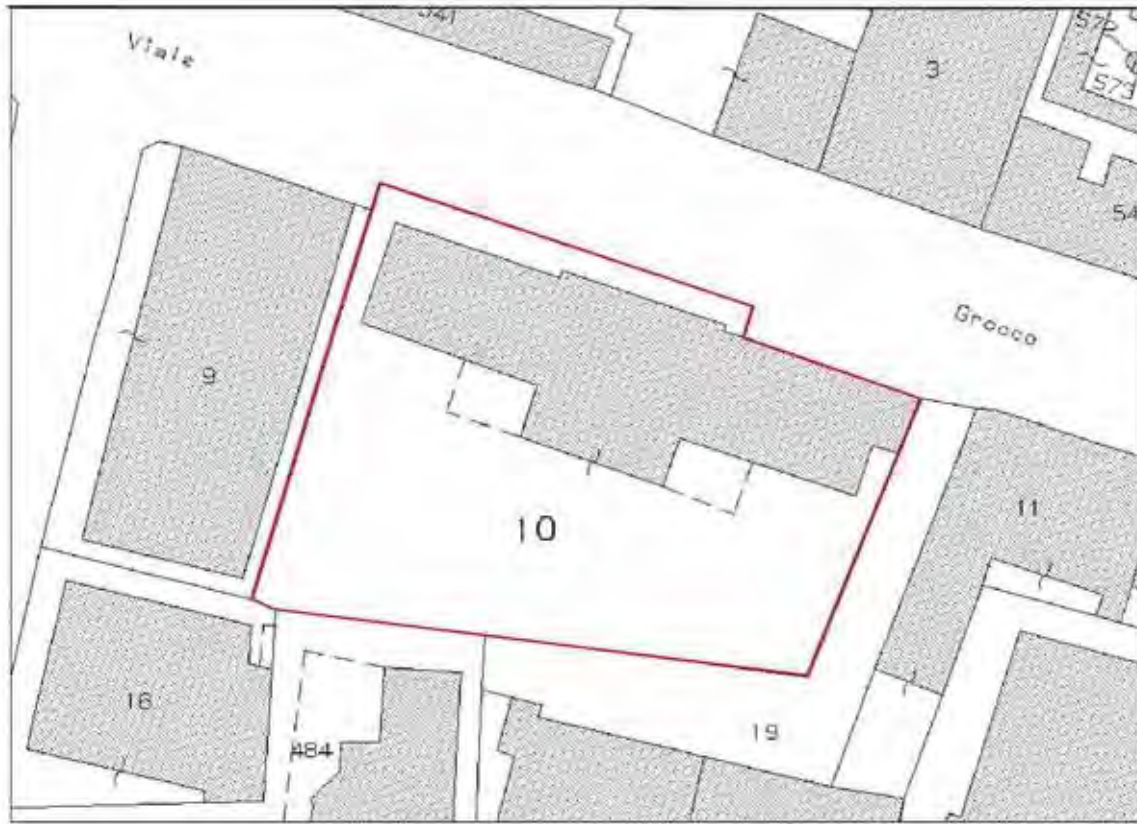
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici eccedenti il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessari all'uso, esclusivamente nel caso di intervento unitario da eseguire sul compendio immobiliare comprendente gli immobili della presente scheda n. 6 (Ex Magazzini) e della scheda n. 9 (Ex Lavanderia) nonché le rispettive pertinenze, fino al conseguimento della superficie lorda complessiva di mq. 7200.

D - PRESCRIZIONI

7 EX BIBITE GRATUITE via Grocco





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

Mappale n. 10 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Commerciale – direzionale.

C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

8 ISTITUTO DI CURA





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

Mappali n. 104-549-550 vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio (attrezzature sanitarie) – turistico-ricettiva – direzionale – commerciale fino alla media struttura di vendita.

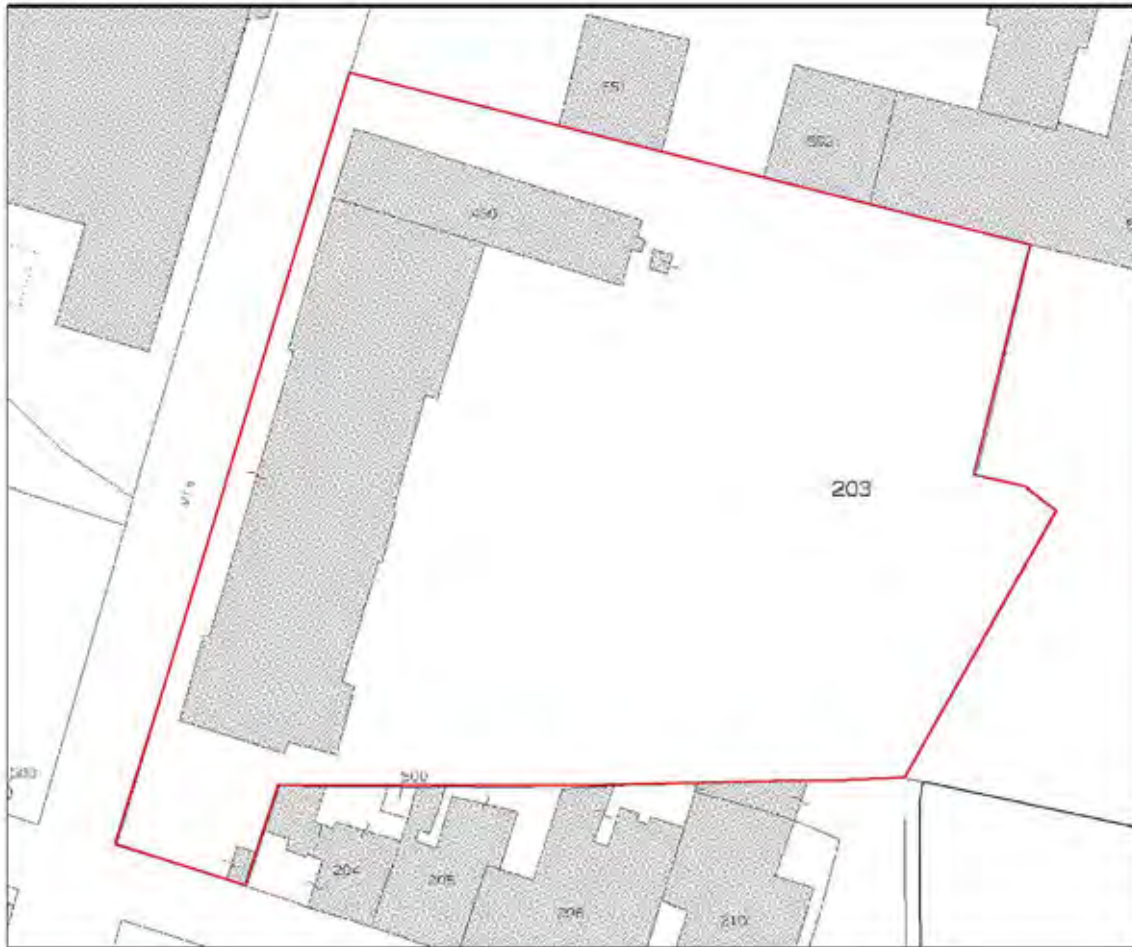
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D – PRESCRIZIONI

9 LAVANDERIA E PARCO





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio (attrezzature sanitarie o scolastica) – turistico-ricettiva – direzionale e residenziale.

C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici eccedenti il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessari all'uso, esclusivamente nel caso di intervento unitario da eseguire sul compendio immobiliare comprendente gli immobili della scheda n. 6 (Ex Magazzini) e della presente scheda n. 9 (Ex Lavanderia) nonché le rispettive pertinenze, fino al conseguimento della superficie lorda complessiva di mq. 7200.

D - PRESCRIZIONI

La funzione residenziale è ammissibile nelle quantità legittimate ed esistenti alla data di adozione della Del.C.C. n. 75/2012 (21.6.2012).

10 EX BAGNI GRATUITI





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico (porzione)

Mappale n. 202 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Di servizio (attrezzature sanitarie, sportive, parcheggio) – direzionale

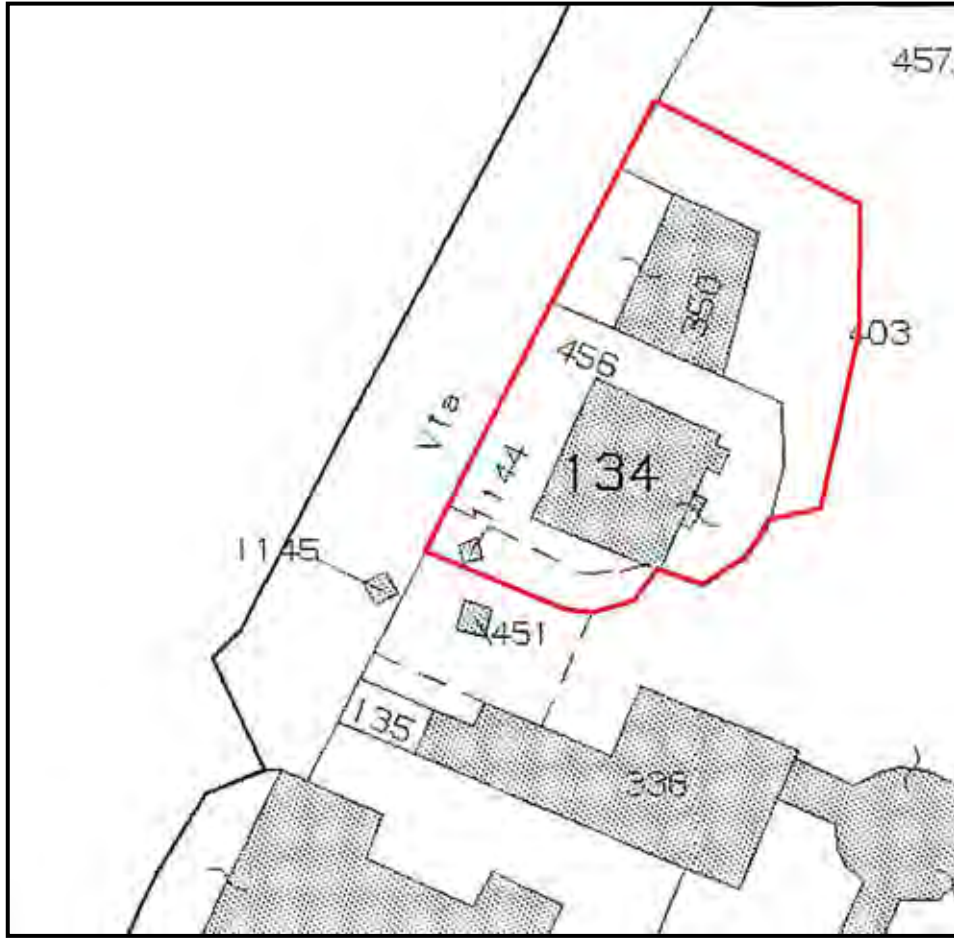
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici eccedenti il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso, nel limite del 30 per cento del volume esistente.

D - PRESCRIZIONI

11 PALAZZINA PRESIDENZA (via Diaz)





Foglio di mappa 22

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

Mappale n. vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Direzionale - residenziale

C - AMPLIAMENTI

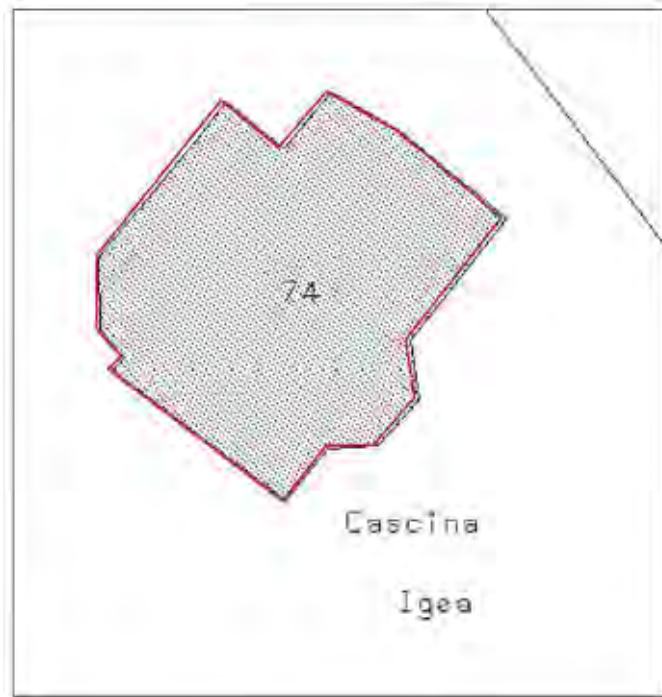
Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art.

79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

12 CASCINA IGEA





Foglio di mappa 19

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

Mappale n. vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Commerciale

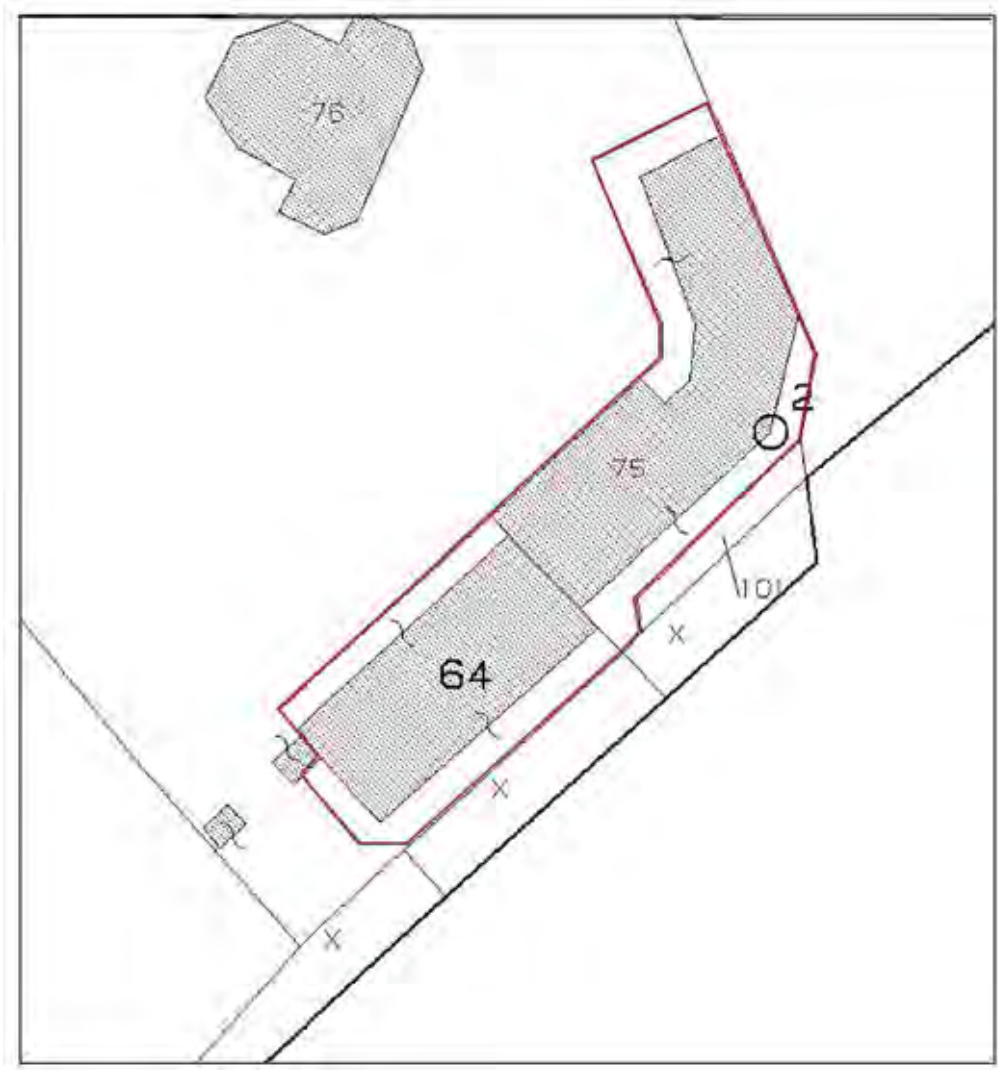
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

13 NEGOZI DI VIALE VERDI





Foglio di mappa 19

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

Mappale n. 64 vincolato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04 (Ex D.Lgs. 490/99)

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Commerciale

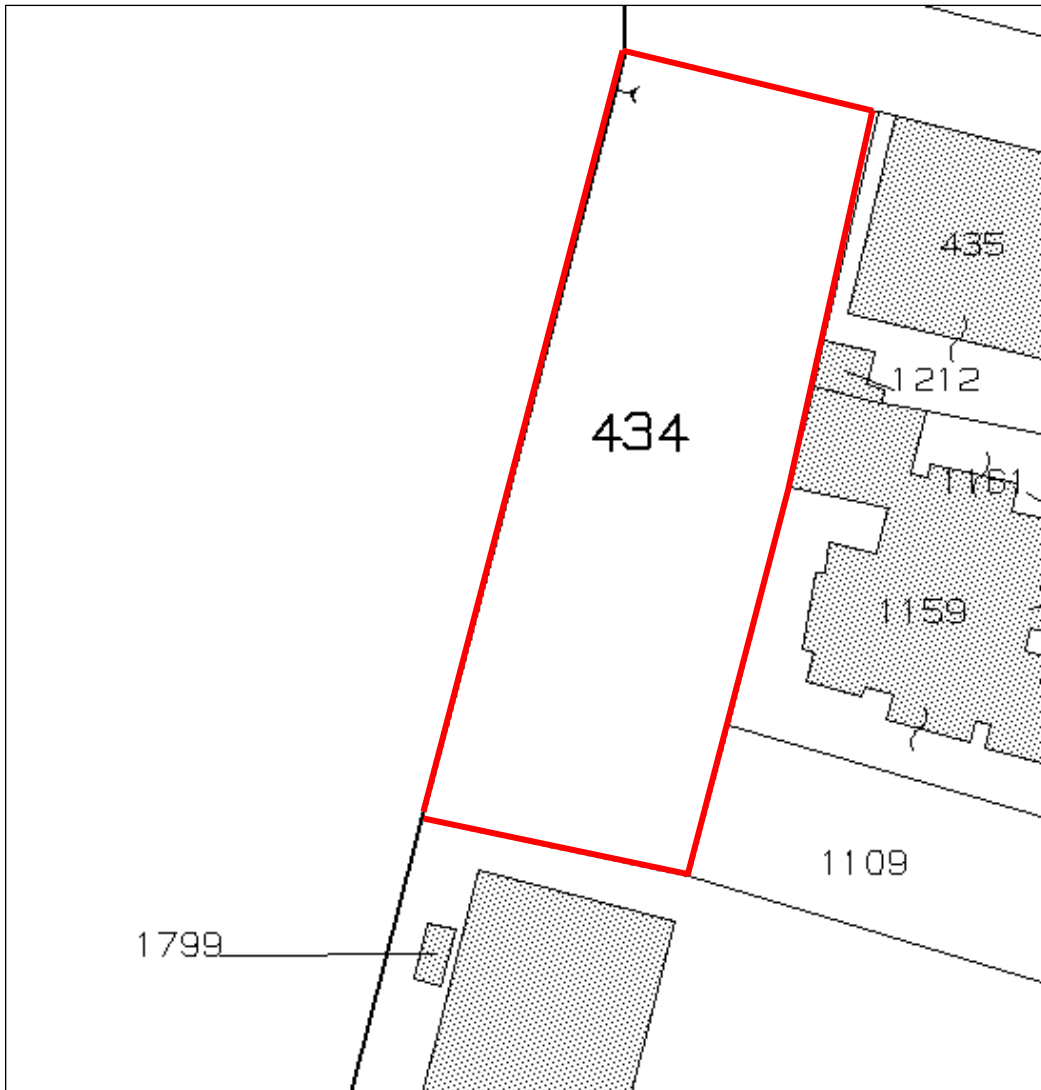
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

14 TERRENO EX OFFICINE





Foglio di mappa 22

A - VINCOLI URBANISTICI

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Residenziale

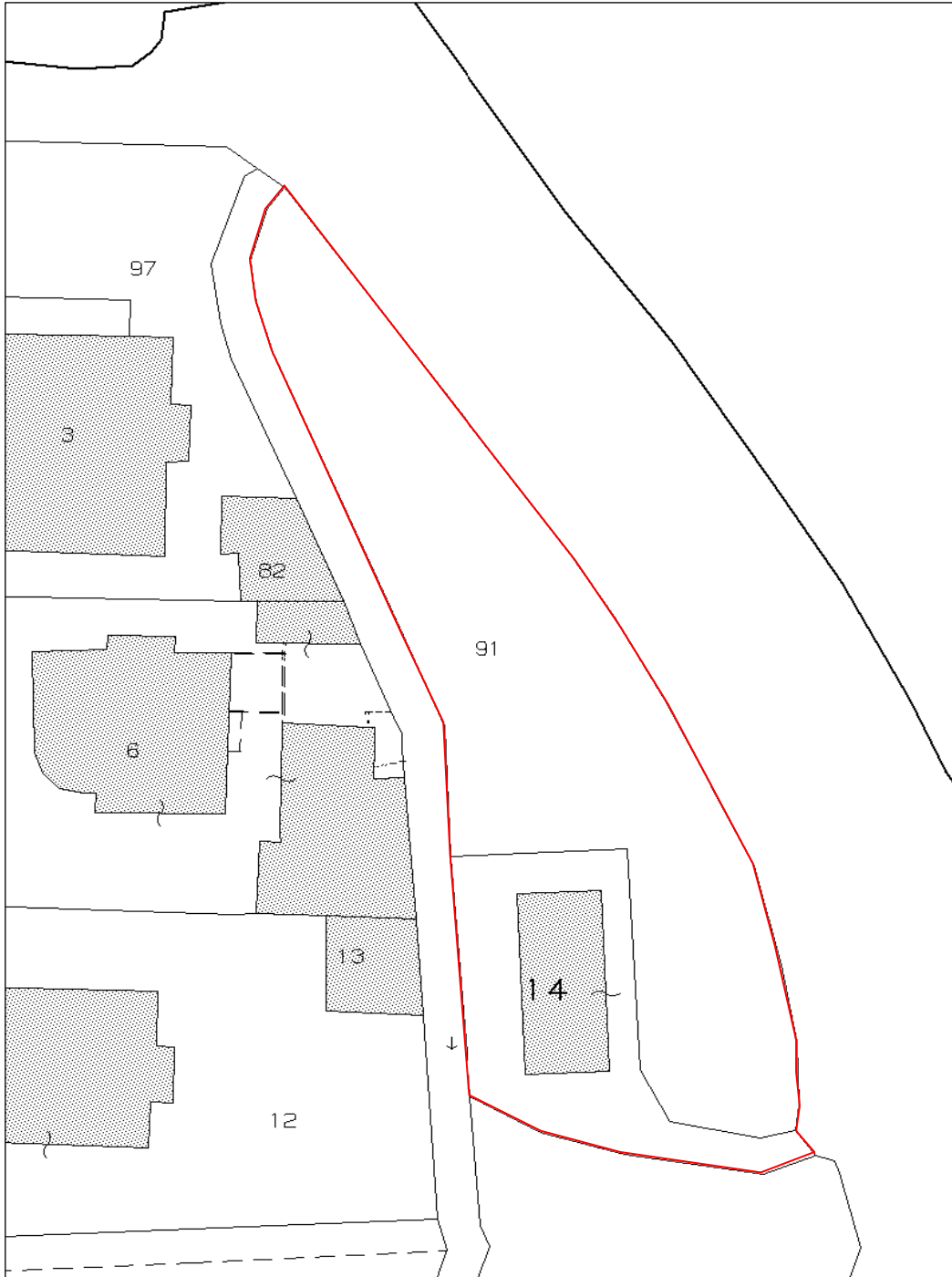
C - AMPLIAMENTI

D - PRESCRIZIONI

La funzione residenziale è ammessa fino al limite di mq. 400 di S.U.L.

15 LA CASINA (Ex ricovero attrezzi giardinaggio)





Foglio di mappa 19

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Commerciale

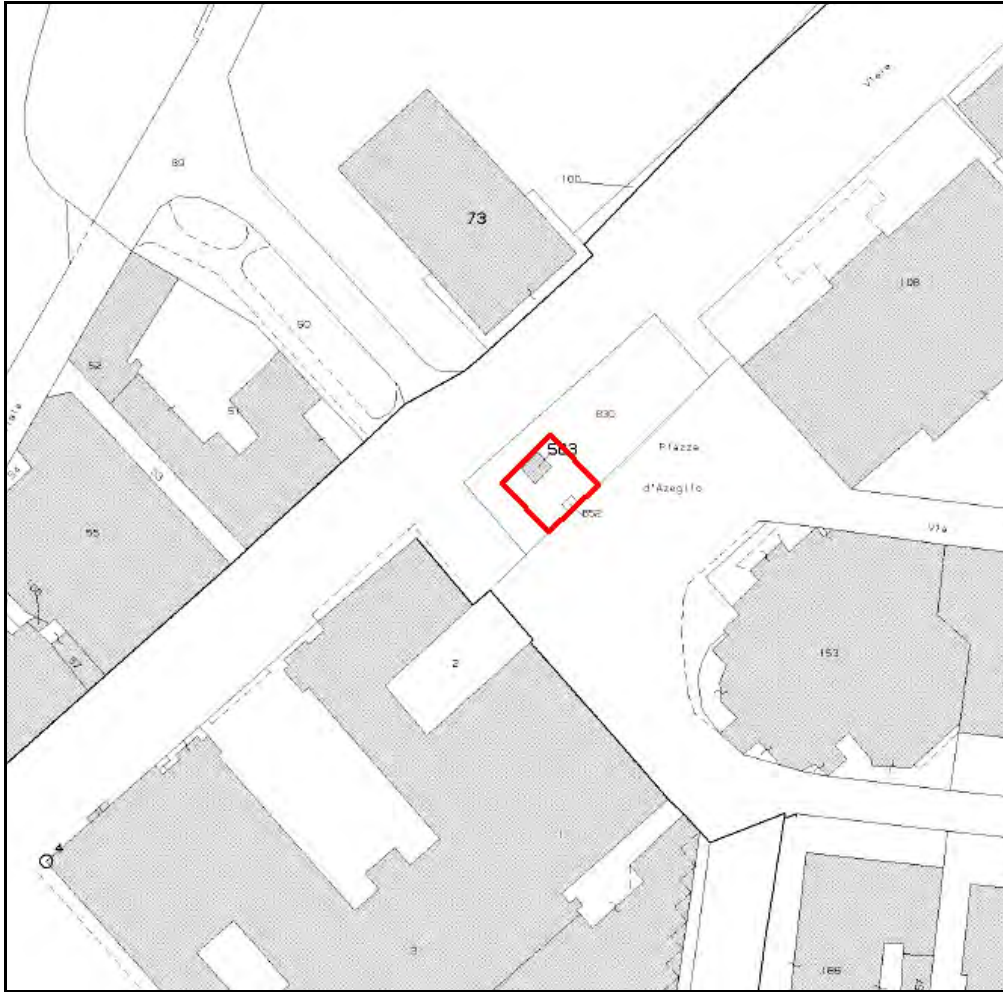
C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

D - PRESCRIZIONI

16 EDICOLA VIALE VERDI





Foglio di mappa 21

A - VINCOLI URBANISTICI

Vincolo ambientale e paesaggistico

B - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE:

Commerciale

C - AMPLIAMENTI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.



D - PRESCRIZIONI

Sono ammessi incrementi volumetrici entro il limite delle addizioni funzionali come definite dall'art. 79, comma 2, lett. d) n. 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., compatibili con l'insieme e necessarie all'uso.

APPENDICE 13
INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI

L'appendice 13 è costituita dalla tabella contenente l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli art. 9 e 10 del DPR 327/2001, così come previsto dall'art. 55 comma 4 lettera g) della LR 1/2005 e s.m.i..

UTOE	DESTINAZIONE URBANISTICA	DITTE PROPRIETARIE	COMUNE	DATI CATASTALI						
				foglio	particella	catasto terreni				
						qualità	classe	superficie mq	R. D. €	R. A. €
3	Parcheggio	BARONI ALBERTO - BARONI ANTONIO	Montecatini Terme	4	193	seminativo arborato	3	3.545	10,07	12,82
		BARONI ALBERTO - BARONI ANTONIO			441	seminativo arborato	3	1.590	4,52	5,75
		MACCHINI STEFANO			529	seminativo arborato	3	475	1,35	1,72
4	Parcheggio	BRESCHI LUCIA	Montecatini Terme	10	165	cast frutto	2	6.340	6,55	262,00
		RECONICA S.N.C.			166	bosco ceduo	1	11.480	5,41	3,25
5	Parcheggio	PAGNINI SERGIO - QUERCI RITA	Montecatini Terme	10	406	uliveto vigneto	2	959	39,29	27,01
		BARDELLI MARZIA - BARDELLI PATRIZIA			12	seminativo arborato	3	1.950	31,10	39,59
5	Attrezzature Scolastiche	DEL CARLO ANNA	Montecatini Terme	22	63	canneto	2	340	1,40	0,79
		DEL CARLO PAOLA			1879	seminativo arborato	2	4.159	24,7	22,55
		DEL CARLO ANNA			121	seminativo arborato	3	2.853	8,10	10,31
		BONVICINI ANDREA - VENTUNO S.R.L.			122	ente urbano		2.580		
		DEL CARLO ANNA			123	seminativo arborato	3	1.760	5,00	6,36
		DEL CARLO ANNA			162	seminativo arborato	3	2.640	7,50	9,54
		DEL CARLO PAOLA			410	vigneto	1	1.340	11,76	10,00
		DEL CARLO PAOLA			1667	seminativo arborato	2	490	2,91	2,66
		CAVALLO ROBERTO			1880	seminativo arborato	2	1.724	10,24	9,35
5	Viabilità	REGIONE TOSCANA	Montecatini Terme	22	36	bosco alto	2	350	0,36	0,05
	Viabilità/Parcheggio	REGIONE TOSCANA			37	seminativo	4	4.680	6,04	4,83
	Viabilità/Parcheggio	INTUR S.R.L.			39	seminativo arborato	2	9.636	57,23	52,25
5	Viabilità/Parcheggio	DEL CARLO PAOLA	Montecatini Terme	22	410	vigneto	1	1.340	11,76	10,38
		TERME DI MONTECATINI S.P.A.			847	seminativo arborato	3	190	0,54	0,69
		EDIL PROGRAM S.R.L.			1226	seminativo arborato	3	60	0,17	0,22
		COMUNE DI MONTECATINI TERME			1554	seminativo arborato	3	810	2,3	2,93
		LUCCHESI SILVANO - TUCI DENI			1555	vigneto	2	220	1,19	1,25
		LUCCHESI SILVANO - TUCI DENI			1556	seminativo arborato	3	1.070	3,04	3,87
		DEL CARLO PAOLA			1667	seminativo arborato	2	490	2,91	2,66
		DEL CARLO PAOLA			1879	seminativo arborato	2	4.159	24,7	22,55
7	Verde Pubblico	SELMI MARIO	Montecatini Terme	16	102	area urbana F/1		514		
		SELMI MARIO			103	vigneto	2	470	2,55	2,67
		SELMI MARIO			1740	uliveto/vigneto	2	5	0,02	0,01
8	Viabilità	SNAI - S.P.A.	Montecatini Terme	25	97	seminativo arborato	1	1.800	11,53	11,16
		SNAI - S.P.A.			98	orto r fi	U	2.177	115,27	48,35
		SNAI - S.P.A.			289	seminativo arborato	1	480	3,07	2,97
		SNAI - S.P.A.			612	orto r fi	U	220	11,65	4,89
		SNAI - S.P.A.			645	seminativo arborato	1	80	0,51	0,5
8	Viabilità	ATER DELLA PROVINCIA DI PISTOIA	Montecatini Terme	26	67 sub 8	area urbana F/1		108		
9	Attrezzature Tecnologiche	PANCIOLI GIANCARLO	Montecatini Terme	28	689	seminativo arborato	2	16.630	89,32	90,18
		PANCIOLI BARBARA E FRANCESCA - PAPONI ANNA			29	2	seminativo arborato	1	12.480	79,92

 Porzione
 Intera

APPENDICE 14
REGOLAMENTO DPGR 64R/2013
REGOLAMENTO REGIONALE DI UNIFICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI
E DELLE DEFINIZIONI TECNICHE

L'appendice 14 riporta fedelmente il BURT n. 54 del 15.11.2013 parte I nella parte relativa al DPGR 64/2013 riguardante il *“Regolamento di attuazione dell'art. 144 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”* che il presente RU utilizza e fa proprio anche prima della sua entrata in vigore.



APP_14_REGOLAMEN
TO REGIONALE n. 64 c

REGIONE
TOSCANA



Repubblica Italiana

BOLLETTINO UFFICIALE della Regione Toscana

Parte Prima n. 54

venerdì, 15 novembre 2013

Firenze

Bollettino Ufficiale: piazza dell'Unità Italiana, 1 - 50123 Firenze - Fax: 055 - 4384620

E-mail: redazione@regione.toscana.it

Il Bollettino Ufficiale della Regione Toscana è pubblicato esclusivamente in forma digitale, la pubblicazione avviene di norma il mercoledì, o comunque ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, ed è diviso in tre parti separate.

L'accesso alle edizioni del B.U.R.T., disponibili sul sito WEB della Regione Toscana, è libero, gratuito e senza limiti di tempo.

Nella **Parte Prima** si pubblicano lo Statuto regionale, le leggi e i regolamenti della Regione, nonché gli eventuali testi coordinati, il P.R.S. e gli atti di programmazione degli Organi politici, atti degli Organi politici relativi all'interpretazione di norme giuridiche, atti relativi ai referendum, nonché atti della Corte Costituzionale e degli Organi giurisdizionali per gli atti normativi coinvolgenti la Regione Toscana, le ordinanze degli organi regionali.

Nella **Parte Seconda** si pubblicano gli atti della Regione, degli Enti Locali, di Enti pubblici o di altri Enti ed Organi la cui pubblicazione sia prevista in leggi e regolamenti dello Stato o della Regione, gli atti della Regione aventi carattere diffusivo generale, atti degli Organi di direzione amministrativa della Regione aventi carattere organizzativo generale.

Nella **Parte Terza** si pubblicano i bandi e gli avvisi di concorso, i bandi e gli avvisi per l'attribuzione di borse di studio, incarichi, contributi, sovvenzioni, benefici economici e finanziari e le relative graduatorie della Regione, degli Enti Locali e degli altri Enti pubblici, si pubblicano inoltre ai fini della loro massima conoscibilità, anche i bandi e gli avvisi disciplinati dalla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).

Ciascuna parte, comprende la stampa di Supplementi, abbinata all'edizione ordinaria di riferimento, per la pubblicazione di atti di particolare voluminosità e complessità, o in presenza di specifiche esigenze connesse alla tipologia degli atti.

SOMMARIO

SEZIONE I

LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
REGIONALE 11 novembre 2013, n. 64/R

Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. *pag. 3*

LEGGI REGIONALI 12 novembre 2013, n. 65

Modifiche alla legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3 - (Recepimento della legge 11 febbraio 1992, n. 157 "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio"). *" 21*

LEGGI REGIONALI 12 novembre 2013, n. 66

Affidamento, conservazione e dispersione delle ceneri derivanti dalla cremazione dei defunti. Modifiche alla l.r. 29/2004. *" 22*

SEZIONE III

**COMMISSARI REGIONALI
- Ordinanze**

ORDINANZA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
11 novembre 2013, n. 24

Ristrutturazione porto di Piombino. Individuazione strutture a supporto del Commissario e nomina funzionari delegati. *" 24*

SEZIONE I

LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 novembre 2013, n. 64/R

Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

La Giunta regionale ha approvato
Il Presidente della Giunta
emana

il seguente regolamento:

SOMMARIO

Capo I Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

Capo II Parametri urbanistici ed edilizi

- Art. 2 - Indice insediativo residenziale
- Art. 3 - Superficie territoriale
- Art. 4 - Superficie fondiaria
- Art. 5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici
- Art. 6 - Indice di fabbricabilità territoriale
- Art. 7 - Indice di utilizzazione territoriale
- Art. 8 - Indice di fabbricabilità fondiaria
- Art. 9 - Indice di utilizzazione fondiaria
- Art. 10 - Superficie utile lorda
- Art. 11 - Superficie utile
- Art. 12 - Superficie utile abitabile o agibile
- Art. 13 - Superficie non residenziale o accessoria
- Art. 14 - Superficie convenzionale complessiva
- Art. 15 - Superficie coperta
- Art. 16 - Rapporto di copertura
- Art. 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo
- Art. 18 - Altezza massima
- Art. 19 - Altezza interna netta
- Art. 20 - Altezza virtuale
- Art. 21 - Numero dei piani
- Art. 22 - Volume lordo
- Art. 23 - Volume
- Art. 24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare
- Art. 25 - Superficie di vendita

- Art. 26 - Superficie di somministrazione
- Art. 27 - Superficie permeabile di pertinenza
- Art. 28 - Rapporto di permeabilità
- Art. 29 - Densità arborea
- Art. 30 - Superficie agraria utilizzabile

Capo III

Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

Art. 31 - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

Capo IV

Disposizioni finali e transitorie

Art. 32 - Adeguamento dei regolamenti edilizi e degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio

Art. 33 - Disposizioni transitorie

Art. 34 - Abrogazioni

Art. 35 - Entrata in vigore

Allegato A - Definizioni tecniche di riferimento

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

PREAMBOLO

Visto l'articolo 117, comma sesto della Costituzione;

Visto l'articolo 42 dello Statuto;

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), ed in particolare l'articolo 144;

Visto il parere del Comitato tecnico di direzione, espresso nella seduta del 18 luglio 2013;

Visti i pareri della competente struttura di cui all'articolo 17, comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale Toscana 18 marzo 2013, n. 3;

Vista la preliminare deliberazione della Giunta regionale n. 696 del 5 agosto 2013, che ha adottato lo schema di regolamento;

Visto il parere della commissione consiliare competente espresso, ai sensi dell'articolo 42, comma 2 dello Statuto nella seduta del 18 settembre 2013, favorevole con la seguente raccomandazione: "al fine di raggiungere l'obiettivo della massima semplificazione raccogliendo in un unico atto tutti i parametri e le definizioni tecniche

d'ora in avanti applicabili dai comuni, sarebbe opportuno riprodurre all'interno del regolamento in oggetto anche i parametri e le definizioni fatti salvi e contenuti in altri atti normativi (articolo 1), mantenendo il rinvio informativo alla fonte che li definisce”;

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali espresso, ai sensi dell'articolo 66, comma 3, dello Statuto, nella seduta del 4 settembre 2013;

Visto l'ulteriore parere della competente struttura di cui all'articolo 17, comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale Toscana 18 marzo 2013, n. 3;

Vista la deliberazione della Giunta regionale 29 ottobre 2013, n. 881;

Considerato quanto segue:

1. in attuazione dell'articolo 144 della l.r.1/2005, si rende necessario determinare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi e negli strumenti ed atti comunali, al fine di garantirne l'uniformità sul territorio toscano;

2. si ritiene opportuno accogliere parzialmente il parere della commissione consiliare ed adeguare conseguentemente il testo del regolamento, riproducendo le definizioni di “superficie di vendita” e “superficie di somministrazione” stabilite dalla legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del commercio); ciò al fine di perseguire la massima semplificazione e chiarezza, raccogliendo nello stesso tutte le definizioni tecniche necessarie;

3. per le medesime finalità di semplificazione e chiarezza, si ritiene di mantenere e fare salve nell'articolo 1 del regolamento, le definizioni previste a specifici fini, fissate dalla legge regionale 8 maggio 2009, n.24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente), dall'articolo 74 quater della l.r.1/2005, nonché dal regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio” relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza), in quanto esse sono relative a fattispecie particolari non applicabili in via generale;

si approva il presente regolamento

Capo I Disposizioni generali

Articolo 1

Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

1. In attuazione dell'articolo 144 della legge regionale

3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), il presente regolamento determina i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche da applicarsi nei regolamenti edilizi e negli strumenti ed atti di cui all'articolo 52 della legge medesima.

2. Le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono contenute nell'allegato A.

3. Il presente regolamento stabilisce, altresì, le modalità di recepimento dei suoi contenuti nei regolamenti edilizi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio dei comuni, nonché negli strumenti urbanistici generali.

4. Restano ferme le definizioni di “superficie utile lorda” (Sul) contenute nelle seguenti disposizioni e limitatamente agli interventi posti in essere in forza delle medesime:

a) nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);

b) nell'articolo 74 ter, comma 1, lettera c), della l.r. 1/2005.

5. E' fatta altresì salva la definizione di “copertura” contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera a) del regolamento regionale approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23 novembre 2005, n. 62/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Norme per il governo del territorio” relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza).

Capo II

Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 2

Indice insediativo residenziale

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul

territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Articolo 3 Superficie territoriale

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Articolo 4 Superficie fondiaria

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5.

Articolo 5 Superficie per attrezzature e spazi pubblici

1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in

genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

Articolo 6 Indice di fabbricabilità territoriale

1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Articolo 7 Indice di utilizzazione territoriale

1. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Articolo 8 Indice di fabbricabilità fondiaria

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Articolo 9 Indice di utilizzazione fondiaria

1. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Articolo 10 Superficie utile lorda

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato

e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetriati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetriati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può

essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti

dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A,

come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

Articolo 11 Superficie utile

1. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13.

Articolo 12 Superficie utile abitabile o agibile

1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o

ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Articolo 13

Superficie non residenziale o accessoria

1. Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Articolo 14

Superficie convenzionale complessiva

1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

Articolo 15

Superficie coperta

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti

esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

6. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti nella Parte I dell'Allegato A.

Articolo 16

Rapporto di copertura

1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

Articolo 17

Rapporto di occupazione del sottosuolo

1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

Articolo 18

Altezza massima

1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Articolo 19

Altezza interna netta

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo

interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate all'articolo 23, comma 1.

Articolo 20

Altezza virtuale

1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005;

b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

Articolo 21

Numero dei piani

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o la-

strici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Articolo 22 Volume lordo

1. Si definisce “volume lordo” (Vl) dell’edificio l’ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

a) nella parte superiore dall’estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell’edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.

2. E’ esclusa dal computo del volume lordo (Vl) la porzione interrata dell’edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

Articolo 23 Volume

1. Si definisce “volume” (V) dell’edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l’altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l’altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all’intersezione tra il piano di imposta dell’orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall’intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. All’interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l’eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

5. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell’altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell’altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) di cui all’articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 120 della l.r. 1/2005.

Articolo 24 Volume virtuale dell’edificio e volume virtuale dell’unità immobiliare

1. Si definisce “volume virtuale dell’edificio” (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell’edificio per l’altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l’altezza massima (Xmax), se inferiore.

2. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (Hvui).

3. Il volume virtuale dell’edificio (Vve) di cui al comma 1 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

4. Il volume virtuale dell’unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell’articolo 58 della l.r. 1/2005,

limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

Articolo 25

Superficie di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

Articolo 26

Superficie di somministrazione

1. Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

Articolo 27

Superficie permeabile di pertinenza

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da

parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;

b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

Articolo 28

Rapporto di permeabilità

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);

b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperimento;

b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;

c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Articolo 29

Densità arborea

1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'in-

tervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

2. La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

Articolo 30

Superficie agraria utilizzabile

1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

Capo III

Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

Art. 31

Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

1. In ragione di motivate esigenze o specificità locali, la disciplina comunale può contenere, nei casi espressamente previsti dal presente regolamento, ulteriori subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo II, nonché delle definizioni di cui all'Allegato A, purché siano rispettate le seguenti, concorrenti condizioni:

a) le subarticolazioni risultino coerenti con le definizioni contenute nel presente regolamento nonché con i criteri da esse desumibili;

b) dalla subarticolazione comunale non conseguano incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A;

c) non sia prevista una subarticolazione dei parametri e delle definizioni in funzione di un'applicazione differenziata tra nuove edificazioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. Nella disciplina comunale che contiene le subarticolazioni di cui al comma 1 si fa espressamente riferimento al presente articolo.

Capo IV

Disposizioni finali e transitorie

Articolo 32

Adeguamento dei regolamenti edilizi, degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio

1. I comuni adeguano i parametri urbanistici ed edilizi

e le definizioni tecniche del regolamento edilizio ai parametri e alle definizioni di cui al Capo II ed all'Allegato A del presente regolamento entro il termine perentorio di trecentosessantacinque giorni dalla entrata in vigore del medesimo ai sensi dell'articolo 35. Decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni contenute nel presente regolamento sostituiscono i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi.

2. Entro il termine di cui al comma 1, i comuni verificano la necessità di adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio ai parametri e alle definizioni contenuti nel presente regolamento e, ove tale necessità sussista, provvedono nel medesimo termine all'adozione di apposita variante di adeguamento.

3. Qualora dalla verifica di cui al comma 2 non emerga la necessità di adeguare gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio entro il termine di cui al comma 1, il recepimento dei parametri e delle definizioni di cui al presente regolamento negli strumenti medesimi è comunque effettuato entro il termine di validità della disciplina di cui all'articolo 55, comma 1, lettera b) della l.r. 1/2005.

4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, decorsi inutilmente i termini ivi indicati, i parametri e le definizioni dei regolamenti edilizi adeguati ai sensi del comma 1, o quelle contenute nel presente regolamento in caso di mancato adeguamento, sostituiscono le difformi definizioni eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio.

Articolo 33

Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento non si applica:

a) ai piani attuativi che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, siano stati già adottati o approvati, nonché alle relative varianti;

b) alle istanze di permesso di costruire ed alle SCIA che, alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, siano già state presentate, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 83-bis della l.r. 1/2005.

Articolo 34

Abrogazioni

1. Alla data di entrata in vigore del regolamento edilizio adeguato oppure decorso inutilmente il termine di cui all'articolo 32, comma 1, l'articolo 16 del decreto

del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti) è abrogato.

Articolo 35
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi centottanta giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Il presente regolamento è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Toscana.

ROSSI

Firenze, 11 novembre 2013

SEGUE ALLEGATO

Allegato A
Definizioni tecniche di riferimento

Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi

complesso edilizio	Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.
edificio (o fabbricato)	Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune. Salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 105, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.
unità immobiliare	Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.
organismo edilizio	Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.
involucro edilizio	Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato. Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio: a) le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere; b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate; c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso; d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati; e) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali; f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale; g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile; h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

sagoma	<p>Figura solida di inviluppo che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae.</p> <p>La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.</p> <p>Non concorrono alla determinazione della sagoma:</p> <p>a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;</p> <p>b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;</p> <p>c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;</p> <p>d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;</p> <p>e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</p> <p>f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;</p> <p>g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.</p> <p>Non costituiscono modifiche della sagoma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita; - l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.
lotto urbanistico di riferimento	<p>Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.</p> <p>Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la destinazione dei suoli definita dagli strumenti e atti comunali; - per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia; - per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

area di sedime	<p>Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio.</p> <p>Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.</p> <p>Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:</p> <p>a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;</p> <p>b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;</p> <p>c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.</p>
dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dall'articolo 41 sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate dalla 'disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
dotazioni di parcheggio pubblico	<p>Quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione del regolamento urbanistico, oppure, salva diversa disposizione del medesimo, in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.</p> <p>La misura minima di tali dotazioni è definita dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.</p>
incremento del carico urbanistico	<p>Aumento della sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico.</p> <p>Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:</p> <p>a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'articolo 2 del presente regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</p> <p>b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;</p>

	<p>c) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;</p> <p>d) incremento della superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti;</p> <p>e) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile.</p>
--	---

Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni

abbaino	<p>Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.</p> <p>Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.</p>
balcone	<p>Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.</p>
ballatoio	<p>Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.</p> <p>Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.</p>
bow-window	<p>Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.</p>
cantine (o scantinati)	<p>Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.</p>
copertura	<p>Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotopologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.</p>
intercapedini	<p>Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.</p> <p>L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.</p> <p>Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.</p>
intradosso	<p>Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.</p> <p>Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.</p>
loggia (o portico)	<p>Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera.</p>

	Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
parti condominiali o di uso comune	Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
pensilina	Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
piano o locale fuori terra	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.
piano o locale interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.
piano o locale seminterrato o parzialmente interrato	Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.
piano sottotetto	Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
porticato	Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
serra solare	Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
soppalco	Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

terrazza	<p>Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.</p> <p>Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.</p>
tettoia	<p>Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:</p> <p>a) libera su tutti i lati;</p> <p>b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.</p> <p>La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.</p>
veranda	<p>Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.</p> <p>L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.</p>
volumi tecnici	<p>Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.</p> <p>I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.</p> <p>Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.</p> <p>Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.</p>

APPENDICE 15
DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

La presente appendice definisce gli interventi edilizi, in base ai principi dettati dalla LR 1/2005 e s.m.i.

Per la definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si dovrà fare riferimento a quanto previsto agli art. 78, 79, 80 della LR 1/2005 e s.m.i..

Tuttavia per tutte le categorie di intervento a mero titolo indicativo e non esaustivo, si riportano di seguito le tipologie di opere eseguibili nell'ambito della specifica categoria, elencata seguendo l'ordine contenuto nell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

1- MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, sia per quanto attiene ai materiali che alle modalità di esecuzione. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1- sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali o il rifacimento completo degli impianti
- 2- mantenimento dell'efficienza di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.)
- 3- mantenimento dell'efficienza di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, giochi, apparecchi di illuminazione, parapetti e muretti ecc.) senza intervenire sull'assetto generale dello spazio aperto
- 4- mantenimento dell'efficienza delle pavimentazioni mediante la sostituzione di alcuni elementi deteriorati
- 5- modifica della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate
- 6- manutenzione, sistemazione, riparazione, modifica e sostituzione degli elementi di difesa spondale necessari per il rinnovamento degli elementi stessi
- 7- rifacimento della tinteggiatura senza cambio di colore
- 8- riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche
- 9- riparazione o rifacimento dell'intonaco
- 10- sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche di quelli esistenti
- 11- riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti
- 12- riparazione o sostituzione di griglie o botole
- 13- realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori
- 14- riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni
- 15- riparazione e sostituzione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi
- 16- riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali
- 17- riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti
- 18- installazione di zanzariere o tende su terrazze private
- 19- ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura
- 20- sostituzione del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche o simili per forma e materiali, salvo il caso del successivo punto 32
- 21- riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche
- 22- riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi

- 23- riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni
- 24- riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti
- 25- riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti
- 26- riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti
- 27- riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile
- 28- installazione di paletti dissuasori.

Opere equiparabili alla manutenzione ordinaria:

- 29- nuova realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto fino a d uno spessore massimo di cm. 5
- 30- nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi per uno spessore massimo di cm 8
- 31- realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq. 0,50
- 32- sostituzione del manto di copertura esistente in eternit o cemento amianto con nuovo manto dal materiale diverso non inquinante che si avvicina per forma e colori a quello preesistente, a condizione che non venga modificata la struttura
- 33- interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che determinino alterazioni della sagoma dell'edificio
- 34- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- 35- movimenti di terra strettamente pertinenti l'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici, agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo
- 36- installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola diverse da quelle previste al successivo punto 2.16;
- 37- elementi di arredo delle aree pertinenziali totalmente ininfluenti dal un punto di vista edilizio ed urbanistico elencati al punto E "Elementi di arredo" nell'appendice16, quali:
 - a. impianti di illuminazione esterna pubblica e privata di carattere provvisorio
 - b. ripostigli esterni e tettoie per il ricovero di legna e/o attrezzi da giardino, realizzati completamente in legno, delle dimensioni massime di ml. 2,00 x 2,00 ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,00, che non prevedano la realizzazione di opere murarie in elevazione
 - c. pergolati e gazebi privi di copertura fissa e interamente in legno o in profilato metallico semplicemente infissi al suolo
 - d. forni e barbecue di tipo prefabbricato
 - a. piccole serre stagionali da giardino
 - b. voliere e ricoveri per animali di piccola taglia
 - c. elementi di arredo da giardino, tende, zanzariere, fioriere, panchine, piscine stagionali semplicemente appoggiate sul suolo la cui permanenza sul lotto sia limitata al periodo estivo
 - d. installazione di antenne e parabole ricetrasmittenti della radio e della televisione ad uso privato
 - e. Installazione di tende o tendoni su aree private per una superficie massima di 20 mq, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, non infissi al suolo e senza chiusure laterali.
- 38- installazione ed impianti per la produzione di energia rinnovabile definiti dall'art. 17 della LR 39/2005 e s.m.i.

2- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, *“le opere e le 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso”*.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi, quando sono eseguiti in modo identico a quelli esistenti per tecnologia, tecnica, materiali, caratteri e colori:

- Opere interne

1. rifacimento di porzione di solai interni e di copertura
2. rifacimento di parti strutturali verticali
3. consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione
4. apertura di porte interne e spostamento di pareti interne, nonché opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifica della destinazione d’uso né aumento del numero delle medesime. Tali opere o modifiche non potranno comunque comportare alterazioni del carattere architettonico dell’edificio
5. rifacimento e/o installazione di impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari di riferimento
6. installazione e modifica di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario ecc.);

- Opere esterne:

1. opere di costruzione, sistemazione, riparazione, modifica e sostituzione degli elementi di difesa spondale necessari per il rinnovamento degli elementi stessi, per il loro risanamento e consolidamento nonché per la loro trasformazione in opere anche diverse da quelle originarie ma compatibili e funzionali ai compiti di difesa idraulica ai medesimi assegnata. Tutte le opere di difesa idraulica o di contenimento delle tendenze naturali dei corsi d’acqua devono essere motivate sulla base delle esigenze di difesa di insediamenti esposti a rischio e finalizzate alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture in conseguenza degli eventi critici di deflusso. Ove possibile, gli interventi dovranno garantire il massimo risultato ambientale attraverso l’utilizzo di strutture flessibili spontaneamente naturalizzabili e di tecnologie di ingegneria naturalistica. Le tipologie degli interventi di manutenzione idraulica faranno riferimento anche all’atto di indirizzo e coordinamento di cui al DPR 13.4.1993 e alla DCRT n. 155/1994 nonché alle linee guida che potranno essere emanate dall’Autorità di Bacino
2. rifacimento e/o esecuzione di intonaci e coloriture esterne con modifica del colore originale
3. esecuzione di infissi esterni e dei dispositivi di oscuramento
4. rifacimento e/o installazione di materiali di isolamento sia in copertura che a cappotto sulle pareti perimetrali
5. riporto di terreno vegetale al fine di livellare terreni agricoli senza modificare i reticoli di scolo esistenti
6. tombamento di piccole porzioni di canali e fossi strettamente limitato alla dimensione necessaria alla realizzazione di attraversamenti pedonali e/o carrabili
7. nuova realizzazione di comignoli fino ad un’altezza massima fuori falda di ml. 1,00
8. nuova realizzazione di lucernari e passi d’uomo della superficie massima di mq. 0,50

- Opere equiparabili alla manutenzione straordinaria:

9. realizzazione di pozzi sia per uso domestico che per uso irriguo
10. realizzazione della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie (cunette, canalette, tombini, drenaggi superficiali ecc.) nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate
11. nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati e senza la formazioni di cordoli in calcestruzzo, dell’altezza massima fuori terra di ml. 2,00

12. opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, e comunque entro un termine non superiore a 90 giorni
13. opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque ai fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili
14. aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie
15. elementi di arredo delle aree pertinenziali che esercitano una certa consistenza e pertanto diversi dagli elementi di arredo elencati al punto 1.37, quali:
 - a. impianti di illuminazione esterna pubblica e privata di carattere permanente
 - b. pergolati e gazebi privi di copertura fissa realizzati interamente in legno o in profilato metallico oppure con colonne in muratura installati al suolo con piccola fondazione puntuale sotto i montanti
 - c. elementi di arredo da giardino, tende, zanzariere, fioriere, panchine, piscine semplicemente appoggiate sul suolo di carattere permanente
 - d. installazione di elementi di arredo urbano su suolo pubblico, a seguito di concessione di suolo pubblico ed eventuale autorizzazione paesaggistica o autocertificazione prodotta da tecnico abilitato.
16. installazione di manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale previsti e disciplinati dall'art. 41 comma 8 LR 1/2005 e s.m.i. diverse da quelle previste al precedente punto 1.36.
17. installazione ed impianti per la produzione di energia rinnovabile definiti dall'art. 16 e 16 bis della LR 39/2005 e s.m.i.

3- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, *"... quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; 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"*.

Si stabilisce che in interventi di restauro e risanamento conservativo:

- 1- per elementi tipologici si intendono tutti gli elementi che concorrono alla definizione dell'organismo edilizio quali le caratteristiche planivolumetriche, l'impostazione e la successione degli orizzontamenti, la tipologia di copertura, gli elementi di collegamento verticale
- 2- per elementi architettonici si intendono tutti quelli che concorrono alla configurazione dell'oggetto architettonico quali l'organicità dei prospetti, il disegno e la tipologia di aperture interne ed esterne, la presenza di balconi o logge, i soffitti di pregio (decorati, a cassettoni, a struttura lignea, canniciati affrescati ecc.), gli elementi decorativi (pitture, graffiti, rilievi scultorei, stucchi, ecc.) ed i materiali costitutivi
- 3- per elementi strutturali si intendono tutti quelli che concorrono alla definizione del sistema strutturale quali il sistema di ripartizione dei carichi, le pilastrature e pareti portanti, l'orditura della copertura e dei solai
- 4- qualsiasi intervento da eseguire su immobili, il cui massimo grado di intervento previsto è il restauro e risanamento conservativo, dovrà:
 - a. essere adeguatamente documentato e argomentato in dettaglio attraverso una approfondita analisi storica, tipologica, architettonica dell'edificio, ottenuta mediante documentazione, rilievo grafico, fotografico, saggi eventuali

- b. nel caso si debbano prevedere passaggi di canalizzazioni incassate per impianti tecnologici, o rifaciture di intonaci, è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature da effettuare in loco (adeguatamente documentati) al fine di accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni preesistenti che, in caso di rinvenimento, devono essere sottoposti ad intervento di ripristino e restauro
 - c. nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, l'intervento deve essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini di proprietà
- eventuali deroghe a quanto sopra, potranno essere applicate solo se si dimostri che il singolo intervento concorre ad una riqualificazione architettonica dell'edificio e previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1- il consolidamento e il risanamento del complesso originario, nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento né modifiche dei materiali preesistenti (sono ammessi consolidamenti e/o inserzioni di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche o per l'adeguamento sismico dell'edificio, o per interventi di miglioramento energetico degli edifici)
- 2- il rinnovo integrale delle strutture orizzontali e del tetto, purché non se ne modifichi la posizione, la forma, l'orditura ed i materiali e qualora sia documentato lo stato di avanzato e complessivo degrado delle stesse
- 3- la realizzazione di piccole scale in struttura leggera (metallica o legno) per l'accesso al sottotetto, nell'ambito di interventi di recupero a fini abitativi dello stesso, solo nel caso in cui il solaio che dovrà essere in parte demolito per consentire l'accesso al sottotetto, non presenti caratteristiche costruttive di particolare valore (soffitti affrescati, a cassettoni etc.)
- 4- la formazione di "cordolo di rigiro" dell'altezza massima di cm. 30, alla sommità dei muri portanti, per migliorare il collegamento degli stessi e per la formazione del piano d'appoggio del solaio di copertura, solo nel caso in cui tale elemento strutturale si renda necessario per ottemperare ai disposti della vigente normativa sismica, ove ciò sia ritenuto compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio immobiliare di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, nell'ambito di interventi di totale rifacimento del solaio di copertura. Detto cordolo dovrà essere opportunamente schermato in modo da non renderlo visibile, conformando il proprio paramento esterno alle caratteristiche di finitura della facciata.
- 5- il restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi inediti, dei materiali di copertura e di finitura procedendo al ripristino dei materiali originari; la sostituzione degli stessi è ammessa soltanto per le parti documentate come non recuperabili
- 6- la conservazione ed il ripristino dell'impianto o degli impianti distributivi organizzativi originari con limitate sistemazioni e modifiche interne (per la dotazione di adeguate attrezzature igienico sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata) e con la demolizione e la ricostruzione di tramezzature non strutturali interne, finalizzate ad una riorganizzazione dell'impianto distributivo interno, senza alterare le caratteristiche degli ambienti di importanza storico - architettonica. E' in ogni caso prescritto il divieto della demolizione delle strutture verticali portanti nelle quali sono ammesse esclusivamente aperture di vani porta interni purché di ridotte dimensioni
- 7- la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura quali il manto di copertura, pavimenti, rivestimenti, qualora non abbiano valore documentario e formale particolare
- 8- il riutilizzo della volumetria esistente sotto falda, per destinazioni assentibili, purché siano verificate le altezze minime di legge a fronte delle destinazioni d'uso previste ed a condizione che l'intervento sia effettuato senza alterazione della sagoma dell'edificio
- 9- modifica delle superfici delle unità immobiliari mediante trasformazione di superficie utili in superfici non residenziali e viceversa, con modifica anche del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso
- 10- ricavare nuove unità immobiliari solo nel caso in cui:
 - a. sia garantita la superficie minima prevista dalle NTA del RU
 - b. gli interventi edilizi necessari non vadano ad incidere su elementi strutturali orizzontali e di collegamento verticale (scale), spazi condominiali o di uso collettivo

(come androni, scale, etc.) e siano rispettati gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Nel restauro e risanamento conservativo non sono attuabili i seguenti interventi:

- qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti (per alterazione si intende la variazione di sagoma, forma, tipologia della struttura e del manto di copertura), delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni;
- la realizzazione di terrazzi a tasca ed a sbalzo.

4- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia " *quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio 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*".

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- 1- completa demolizione del fabbricato con fedele ricostruzione dello stesso, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, o con materiali ritenuti compatibili dagli atti di governo del territorio, nonché nella stessa collocazione e con la stessa articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per il contenimento energetico
- 2- volti al ripristino di edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza (in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente)
- 3- il cambio di destinazione d'uso ove consentito dalle vigenti normative e strumenti urbanistici. (Si ha mutamento di destinazione quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi come disposto dall'art. 59 comma 1 della LR 1/2005 e s.m.i.)
- 4- il frazionamento di unità immobiliari
- 5- l'aumento della superficie delle unità immobiliari, conseguente alla mutata destinazione d'uso di vani non residenziali in vani residenziali
- 6- lo spostamento dei collegamenti verticali ed orizzontali e la riformulazione delle unità immobiliari mediante accorpamento e/o frazionamento
- 7- necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale da eseguire solo attraverso soluzioni architettoniche coerenti con l'edificio esistente e tali da non comprometterne il suo aspetto e valore architettonico
- 8- recupero del sottotetto a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 (norme per il recupero abitativo dei sottotetti)
- 9- demolizione, costruzione o trasformazione di elementi strutturali anche parziali (solai, scale, pareti perimetrali o interne portanti, pilastri, terrazze a sbalzo, terrazze a tasca ecc.)
- 10- adeguamento igienico sanitario mediante rialzamento del solaio di copertura per lo stretto necessario a raggiungere l'altezza minima prevista in gronda per immobili costruiti prima del DM 5.7.1975 che, all'entrata in vigore della LR 05/2010 presentavano vani con destinazioni abitabili regolarmente autorizzati (o in possesso di documentazione - planimetrie catastali o documentazione fotografica- che dimostri palesemente l'utilizzo da tempo prolungato a tale destinazione) che non raggiungono le altezze minime previste dalla normativa. Tale intervento è considerato in deroga agli indici fondiari ed in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968. Il rialzamento dovrà essere eseguito attraverso soluzioni architettoniche tali da non compromettere l'aspetto architettonico del fabbricato ed in modo tale che non si configuri un aumento di unità immobiliari.

- 11- costruzione di servizi igienici per ogni unità immobiliare esistente, attraverso spazi architettonici coerenti con l'edificato esistente, purché contenuti entro i limiti dimensionali delle costruzioni in deroga come di seguito definite
- 12- costruzione di volumi tecnici per ogni unità immobiliare, entro i limiti dimensionali delle costruzioni in deroga come di seguito definite
- 13- demolizione di edifici o manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- 14- realizzazione di manufatti pertinenziali a servizio del fabbricato principale, quali piscine (dalle caratteristiche diverse da quelle ai punti 1-37c e 2-16d), locali di sgombero, cantine e porticati, realizzati nell'area di pertinenza dello stesso, nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal RU e dalle costruzioni in deroga
- 15- demolizione di volumi secondari (facenti parte di un medesimo organismo edilizio) e loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, entro i limiti dimensionali delle costruzioni in deroga
- 16- modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di costruzioni di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti
- 17- ampliamenti una tantum previsti per il patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola ai sensi dell'art. 43 comma 3 della LR 1/2005 e s.m.i. e quelli previsti all'art. 43 comma 1 lettere b) e d).
- 18- la demolizione e ricostruzione di immobili nell'ambito della volumetria esistente all'interno dello stesso lotto.

Per Addizione funzionale (AF) si intende l'incremento plani volumetrico di una unità immobiliare esistente senza che ciò possa determinare incremento del numero di unità immobiliari, né modifica della destinazione d'uso.

Le addizioni funzionali non devono eccedere il 20% della volumetria dell'unità immobiliare di riferimento esistente ed i limiti individuati dall'art. 32 delle presenti norme.

Nel caso di interventi su edifici condominiali, dovrà essere acquisito il consenso da parte dei condomini mediante verbale di assemblea condominiale per le modifiche estetiche da apportare al fabbricato, nel rispetto della normativa vigente sui condomini.

Non è consentita la cessione di diritti edificatori determinati dalle addizioni funzionali a favore di altre unità immobiliari.

Le addizioni funzionali, possono essere realizzate in tutti gli immobili per i quali siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. Per quanto attiene gli edifici classificati di particolare storico architettonico, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle schede di riferimento.

Nella realizzazione delle costruzioni in deroga devono essere rispettate le distanze da fabbricati e confini secondo la normativa vigente.

Le addizioni funzionali possono essere realizzate su fabbricati edificati in epoca successiva al 1950 (così come evidenziati nella tavola QC01 del PS) oppure se precedenti a tale data, deve essere acquisito apposita certificazione sottoscritta e timbrata dal tecnico abilitato che ne valuti la compatibilità in relazione al valore testimoniale del fabbricato di riferimento.

L'altezza in gronda, in caso di sopraelevazione, dovrà essere contenuta nei limiti minimi necessari al conseguimento dell'abitabilità dei vani, così come definita nel Regolamento Edilizio.

La realizzazione delle addizioni funzionali è subordinata alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo decennale, registrato e trascritto dal quale risulti l'identificazione quantitativa, mediante descrizione letterale e rappresentazione grafica schematica dell'addizione, l'impegno a non mutare la destinazione d'uso e a non frazionare l'unità immobiliare a cui è funzionale l'intervento.

Sono definiti nel grado **R1** della ristrutturazione edilizia gli interventi di cui ai numeri:

2-3-4-5-6-7-8-9-11-12-13-14-16;

- sono definiti nel grado **R2** della ristrutturazione edilizia, oltre gli interventi previsti nel grado R1, quelli di cui al numero 10;

- sono definiti nel grado **R3** della ristrutturazione edilizia gli interventi di cui ai gradi R1 ed R2 oltre ai numeri: 1 e 18.

5- SOSTITUZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia le opere di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti (non assimilabile alla ristrutturazione edilizia) che originano un patrimonio edilizio con diversa articolazione e collocazione rispetto a quello originale, a condizione che non si determini

modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Solo nel caso in cui non venga modificata la destinazione d'uso e non si prevedano incrementi del numero delle unità immobiliari previgenti, alla sostituzione edilizia possono essere associati l'incremento volumetrico e l'addizione funzionale nei limiti del 20% della volumetria esistente, realizzando gli interventi contestualmente.

6- NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che incidono sulle risorse essenziali del territorio e che prevedono l'utilizzo di nuovo consumo di suolo.

Gli interventi di nuova costruzione sono:

- 1- gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, fuori terra o entro terra o in ampliamento a quelli esistenti, diversi da quelli riguardanti la realizzazione di addizioni funzionali;
- 2- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano posizionati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno dei turisti
- 3- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune
- 4- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato
- 5- la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato
- 6- gli interventi pertinenziali e gli ampliamenti eccedenti le quantità previste dall'art. 79 comma 2 lett d della LR 1/2005 e s.m.i. e disciplinate dal precedente art. 12

Per ampliamento volumetrico (AV) si intende l'ampliamento plani volumetrico del patrimonio edilizio esistente attuato tramite indice di zona o ampliamenti che eccedono i limiti previsti per le addizioni funzionali.

7- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro dal diverso disegno urbano, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, urbanistici, ambientali e logistici anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

APPENDICE 16
DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Per quanto attiene alle definizioni edilizie ed urbanistiche, si fa esplicito riferimento al DPGR 64R/2013, che si allega al presente Regolamento sotto l'appendice 14.

Si riportano di seguito le definizioni e le specifiche non contenute nel provvedimento sopra richiamato, elencati in ordine alfabetico.

A

Arretramento e rientranza del perimetro dell'edificio

Si definiscono tali le porzioni della sagoma dell'edificio caratterizzati da arretramenti scoperti delimitati da tre pareti.

La loro realizzazione è ammessa a condizione che il lato minore sia uguale o inferiore ad 1/3 del lato maggiore.

Nel caso in cui l'arretramento della sagoma sia realizzato in corrispondenza della stessa unità immobiliare, è consentita la realizzazione di aperture di servizio della stessa a condizione che non concorrano a verificare il rapporto aeroilluminante del vano di riferimento.

C

Cavedio

Si definisce cavedio lo spazio chiuso su tutti i lati ricavato all'interno di una struttura muraria che ha le seguenti caratteristiche:

- collega direttamente i piani dell'edificio con il solaio di copertura del tetto in forma aperta e comunica in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
- ha la seguente dimensione massima (per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti e l'altezza si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio):
 - o altezza fino a m. 08: lato minimo ml. 2,50, superficie minima mq 6;
 - o altezza fino a m. 12: lato minimo ml. 3,00, superficie minima mq 9;
 - o altezza fino a m. 18: lato minimo ml. 3,50, superficie minima mq 12;
 - o altezza oltre m. 18: lato minimo ml. 4,00, superficie minima mq 16.
- ha la base facilmente accessibile per consentirne la pulizia.
- è aperto alla base per consentire il tiraggio naturale.
- non presenta affaccio di nessun locale.
- contiene strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni salvo per il passaggio di impianti e canalizzazioni comuni.

I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Centro abitato

Si definisce centro abitato, anche per le finalità idrauliche, la porzione del sistema insediativo caratterizzata dalla presenza di tessuto urbano consolidato (ivi compresi eventuali lotti residui) che il RU individua nelle tavole con apposita simbologia nel rispetto di quanto previsto dall'art. 55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005 e s.m.i.

Cortile o corte

Il cortile o corte è lo spazio esterno delimitato da almeno tre pareti di edifici che vi si affacciano, che, oltre a dare aria e luce agli stessi, soddisfa l'esigenza dell'accesso alla via pubblica.

Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a ml. 4.

In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze, nel rispetto delle norme di Codice Civile.

Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.

E

Elemento di arredo

Si considera elemento di arredo, e pertanto ininfluenza da un punto di vista edilizio ed urbanistico seppur con necessità di presentare al comune la comunicazione di inizio attività libera ai sensi dell'art. 80 comma 2 lettera A, B C, D o D bis della LR 1/2005 e s.m.i., il manufatto semplicemente appoggiato al suolo, nelle aree a corredo di edifici esistenti e da utilizzarsi ad esclusivo servizio dei medesimi.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, si configurano tali i seguenti manufatti:

forni, barbecue, caminetti, pergolati, gazebo, cassette in legno per il ricovero di materiali da giardino (della superficie ml 2 x ml 2 ed altezza media ml. 2,00), voliere, cuccie per cani, attrezzature ludiche, ivi compreso manufatti destinati a giochi d'acqua, piccole serre da giardino e limonaie per il ricovero invernale delle piante.

I

Intervento di messa in sicurezza idraulica (strutturale, non strutturale ed auto sicurezza).

Si definiscono i termini messa in sicurezza strutturale e messa in sicurezza con opere di autosicurezza.

I tipi di intervento sono:

- interventi *strutturali*, quelli che hanno come scopo la riduzione della pericolosità;
- interventi *non strutturali*, quelli finalizzati alla riduzione del danno che il verificarsi dell'evento calamitoso può causare.

Gli interventi strutturali, agendo sulla pericolosità, tendono a ridurre la probabilità di accadimento dei fenomeni potenzialmente dannosi e si possono a loro volta suddividere in opere di tipo diffuso, realizzate alla scala dell'intero bacino idrografico, oppure localizzate. Possono, inoltre, avere funzione di difesa passiva di manufatti o infrastrutture, ma in genere sono privilegiati gli interventi di difesa attiva che propongono sistemazioni definitive dei fenomeni che danno origine alle situazioni di rischio.

Gli interventi non strutturali comprendono molteplici possibilità di azione, che riguardano soprattutto la fase di potenziamento delle attività conoscitive e di monitoraggio; la definizione di linee guida per le attività che possono influenzare i livelli di rischio presenti; la introduzione di regolamentazioni a carattere normativo, con carattere di prescrizione a tempo indeterminato o con misure di salvaguardia temporanee.

Gli interventi strutturali localizzati comprendono le opere di regimazione, di sistemazione e quelle di manutenzione. Rientrano tra le prime gli interventi mirati all'abbattimento e al contenimento dei picchi di piena quali gli invasi, le casse di espansione, gli scolmatori, i diversivi e le opere di arginatura. Per quanto attiene gli interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua, invece, sono da ricordare opere come le briglie e le risagomature d'alveo. Per sistemi di autosicurezza si intendono porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc..., nel rispetto delle persone e dei beni e del non aumento della pericolosità in aree circostanti.

La messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno 200 anni più un franco del 50% del battente atteso, considerando un valore minimo di 30 cm e valore massimo di

50 cm per i vani abitabili e i luoghi di lavoro.

Per la realizzazione di parcheggi esterni, locali accessori, garage, porticati, centrali elettriche la messa in sicurezza è valutata in riferimento ai livelli attesi con tempo di ritorno di 200 anni più un franco di 30 cm.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, ad eccezione della demolizione e fedele ricostruzione, in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica di raggiungere le condizioni di autosicurezza sono comunque ammessi interventi di miglioramento delle condizioni di esposizione al rischio idraulico mediante sopraelevazione del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima dei vani ai fini igienicosanitari e/o mediante la messa in opera di accorgimenti tecnico costruttivi atti comunque alla riduzione del danno.

Interventi di compensazione

Gli interventi di compensazione sono quegli interventi che garantiscano il non aggravio nelle aree circostanti; sono realizzati di norma attraverso la modificazione altimetrica di aree interne o limitrofe a quella di edificazione in modo da recuperare i volumi sottratti alla esondazione per un tempo di ritorno di 200 anni.

Invarianza idraulica

L'invarianza idraulica è il principio che prevede che i maggiori apporti dovuti all'aumento delle superfici impermeabili o semipermeabili in un certo sito siano laminati in modo da mantenere invariata la portata in ingresso al corpo idrico recettore, senza produrre alcun aggravio derivante dai deflussi superficiali originati dall'area stessa a fronte della sua trasformazione.

M

Manufatto secondario e/o pertinenziale

Per manufatto secondario si intende ogni volume fuori terra di pertinenza al fabbricato o bene (azienda, terreno agricolo ecc.), che per dimensioni e utilizzo sia identificabile come principale e che è a servizio e/o ornamento dello stesso.

Sono pertinenze i manufatti che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con gli edifici principali, al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso ed in modo tale da essere posti a loro servizio durevole o ad ornamento dei medesimi.

Le pertinenze di norma sono poste all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato cui fanno riferimento.

Si definiscono tali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti manufatti: le autorimesse, le cantine, i locali esterni o adiacenti al fabbricato principale con destinazioni accessorie, le tettoie, i locali di deposito e ricovero attrezzi, i locali di sgombero, annessi agricoli, stalle, annessi per il ricovero di animali etc.

P

Patio o Chiostro

Si definisce patio un cortile interno, circondato da un loggiato su cui si affacciano le varie facciate del fabbricato.

Il patio o chiostro è funzionale ad edifici o a parte di essi, di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non può avere lati inferiori a ml. 4.

Patrimonio edilizio esistente

Per patrimonio edilizio esistente si intende l'immobile realizzato e legittimato nella propria destinazione d'uso e consistenza da almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Posto letto

Per posto letto si intende una superficie di 12 mq Sul.

R

Resede o lotto di riferimento

Per resede o lotto di riferimento si intende l'area strettamente e funzionalmente connessa con l'intero organismo edilizio, che, salvo diversa dimostrazione, è quella catastalmente individuata oppure ottenuta entro un raggio massimo di 25 ml dalla sagoma dell'edificio principale.

S

Sistema insediativo

Si definisce sistema insediativo l'ambito territoriale individuato dal PS e confermato graficamente nelle tavole del RU che comprende il centro abitato e le aree limitrofe suscettibili di trasformazione urbanistiche finalizzate allo sviluppo ed all'ampliamento del tessuto urbano esistente. Tale ambito si caratterizza per la presenza dell'edificato storico e moderno e delle aree che hanno perso la propria funzione originaria agricola e che costituiscono il tessuto connettivo tra i tessuti edilizi esistenti e le aree di trasformazione previste dal RU ed il territorio aperto. Il perimetro del sistema insediativo costituisce la linea di netta separazione tra l'ambito urbano ed il territorio aperto.

Superficie a destinazione commerciale

In conformità all'art. 57 delle NTA del PS, per superficie a destinazione commerciale si intende la superficie di vendita.

Superficie permeabile di pertinenza di un edificio

Si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.

V

Volumi interrati

Si definiscono tali gli immobili o le porzioni di essi, poste al di sotto della quota del piano di campagna originario.

APPENDICE 17

ELABORATI TECNICI PER I PROGETTI SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI AI SENSI DEL TITOLO IV, CAPO II

La presente appendice è redatta ai sensi del Titolo IV, Capo 2, Art. 58 delle NTA allegata al vigente R.U., a seguito delle modifiche introdotte all'articolo 23 del DPR 380/2001, con l'articolo 13, comma 2 lettera e) della L. 134/2012 e illustra i contenuti degli elaborati tecnici riferiti a progetti riguardanti gli interventi da eseguire sugli immobili classificati di particolare valore storico-architettonico, paesaggistico ed ambientale ai sensi dell'articolo 57, comma 6.

ELABORATI TECNICI E RELATIVI CONTENUTI, DA ALLEGARE AI PROGETTI SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI AI SENSI DELL'ART. 57, COMMA 6.

Fatti salvi gli atti costituenti il progetto descritti all'art. 14 del Regolamento Edilizio, gli interventi da eseguire sugli immobili classificati di particolare valore storico-architettonico, paesaggistico ed ambientale ai sensi dell'art. 57 comma 6 delle presenti N.T.A. devono essere integrati da:

1) Relazione Tecnica asseverata, in ordine a:

- a. Indagini storiche sull'edificio e sul contesto di riferimento, con indicazioni delle fonti (fonti scritte e/o narrative, bibliografiche, documentarie, archivistiche, cartografiche etc.).
- b. Indagini architettonico/edilizie della costruzione e del contesto di riferimento, con illustrazione degli originari principi morfologici, tipologici, stilistici, decorativi e di utilizzo, corredate, ove occorrente, da idonei schemi esemplificativi.
- c. Indagini cronologiche, riferite all'evoluzione temporale della costruzione e del contesto di riferimento, in ordine ai principi di cui al precedente punto b., con indicazione delle principali fasi di sviluppo o di modifica, corredate, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi.
- d. Analisi dello stato dei luoghi con individuazione:
 - d.1. degli elementi architettonici costitutivi dell'edificio e della natura del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, ivi compresi gli elementi morfologici, decorativi, i colori, i materiali e le tecniche costruttive.
 - d.2. degli elementi decorativi, di arredo e degli interni di particolare pregio storico-artistico, ancorché di carattere non strettamente edilizio.
 - d.3. degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerenti con l'organismo edilizio.
- e. Copia delle schede di valutazione del valore storico/architettonico, di cui all'elaborato P02b, riferita agli immobili oggetto d'intervento.
- f. Esposizione delle motivazioni e delle finalità progettuali dell'intervento, con illustrazione dei criteri perseguiti in ordine alla tutela degli elementi di valore individuati, dimostrazione della compatibilità della soluzione progettuale con le risultanze delle indagini svolte ed indicazione delle eventuali opere progettuali di mitigazione.
- g. Esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati

per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

- 2) Documentazione fotografica, completa di visione panoramica a 360° ove occorrente, e comunque idonea a comprendere l'aspetto dei luoghi circostanti e la valutazione degli elementi di pregio sia interni che esterni all'edificio.
- 3) Elaborati grafici dello stato di fatto e dello stato di progetto, costituiti da piante, prospetti e sezioni, a scala non inferiore a 1:100 e comunque adeguata per la rappresentazione degli elementi di cui ai precedenti punti 1.d.1, 1.d.2, 1.d.3.
- 4) Rappresentazione fotorealistica o fotoinserimenti della soluzione progettuale.
- 5) Autocertificazione del tecnico abilitato, debitamente timbrata compilata e sottoscritta, anche telematicamente, in ordine alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge per l'attuazione degli interventi sugli edifici meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A.