



## Comune di Pistoia

Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata  
U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana

## Regolamento Urbanistico Norme tecniche di attuazione



*Responsabile del Procedimento e Progettista:*  
arch. Olga Cesarina Maria Agostini

*Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale:*  
arch. Eduardo Russo

*Ufficio Pianificazione Territoriale:*  
David Innocenti  
Gabriele Paolini

Adottata con D.C.C. n. 35 del 10 marzo 2010  
Approvata con D.C.C. n. 35 del 17 aprile 2013

aggiornata al giugno 2018

P.g



## **Regolamento Urbanistico**

Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010  
Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013

### **testo aggiornato con le seguenti varianti**

- Variante n. 3 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 10 marzo 2014 per la modifica degli articoli 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione relativamente alle altezze nei tessuti produttivi, ai sensi degli artt. 16 e 17 della Legge Regionale n.1 del 03 gennaio 2005.
- Variante n. 5 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 94 del 22 luglio 2014 per la realizzazione di centri di raccolta ai sensi del D.M. 8 aprile 2008 per il servizio di gestione dei rifiuti.
- Variante n. 6 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 118 del 22 luglio 2016 modifica dell'art. 91 delle n.t.a. e variante n. 6 al Regolamento Urbanistico relativa alla modifica della scheda AT8/TU1 "Parcheggi Scambiatori", ai sensi degli articoli 30 e 32 della L.R.T. 65/14.
- Variante n. 7 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 115 del 11 luglio 2016 per prolungamento di via Salvo D'Acquisto e riorganizzazione dell'ambito urbano di riferimento a partire dal Viale Adua.
- Variante n. 8 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 57 del 26 aprile 2017 recupero dell'area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo.
- Variante n. 9 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 70 del 11 giugno 2018 per "completamento dell'area Ex Pallavicini".
- Variante n. 10 Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 62 del 4 giugno 2018 per "la localizzazione del nuovo depuratore biologico in località Bottegone".



<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
---	----------

<b>CAPO I - PRINCIPI, PROCEDURE, STRUMENTI</b>	<b>6</b>
--	----------

Art. 1 - Contenuti	6
Art. 2 - Elaborati	6
Art. 3 - Modalità e strumenti di attuazione	8
Art. 4 - Schemi direttori e schede norma	9
Art. 5 - Piani di settore di competenza comunale	11
Art. 6 - Piano di settore per lo sviluppo turistico compatibile	11
Art. 7 - Piano e politiche di promozione dell'edilizia sociale	11
Art. 8 - Piani attuativi	12
Art. 9 - Schema di inquadramento urbanistico	13
Art. 10 - Intervento diretto convenzionato	13
Art. 11 - Avviso pubblico	13
Art. 12 - Destinazioni d'uso degli immobili	14
Art. 13 - Rapporto fra Regolamento Urbanistico (RU) e Regolamento Edilizio (RE)	15
Art. 14 - Relazione di monitoraggio	15

<b>CAPO II - PRINCIPI RELATIVI AGLI SPAZI PUBBLICI E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>15</b>
---	-----------

Art. 15 - Opere di urbanizzazione	15
Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte di privati	16
Art. 17 - Criteri relativi agli spazi pubblici e ai servizi di interesse collettivo	16
Art. 18 - Spazi per opere di urbanizzazione primaria	17
Art. 19 - Spazi per opere di urbanizzazione secondaria – standard urbanistici	17
Art. 20 - Perequazione	20

<b>CAPO III - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO</b>	<b>21</b>
--	-----------

Art. 21 - Campo di applicazione	21
Art. 22 - Tipi di intervento edilizi	21
Art. 23 - Manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms)	21
Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3)	22
Art. 25 - Ristrutturazione edilizia (Re)	23
Art. 25 bis – Interventi pertinenziali nel resede di riferimento di cui all'art.3.	24
Art. 26 - Demolizione senza ricostruzione e sostituzione edilizia	24
Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica (Ru)	25
Art. 28 - Nuova edificazione (N)	25
Art. 29 - Realizzazione di autorimesse interrate (Ai)	26
Art. 30 - Disposizioni per la riqualificazione energetica degli edifici	26

<b>TITOLO II - DISCIPLINA DEL SUOLO EDIFICATO</b>	<b>27</b>
---	-----------

<b>CAPO I - NORME GENERALI RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>	<b>27</b>
---	-----------

Art. 31 - Tessuti e aggregati isolati di impianto storico (TS)	27
Art. 32 - Frazionamento immobiliare dei tessuti storici TS	27
Art. 33 - Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni.	28
Art. 34 - Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni	29
Art. 35 - Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni	29
Art. 36 - Invarianti tipo-morfologiche : edifici storici nei tessuti insediativi	30
Art. 37 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici in aree agricole e forestali/naturali	31
Art. 38 - Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili	32
Art. 39 - Rilievo critico	34
Art. 40 - Altre invarianti storico-insediative	34
Art. 41 - Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)	35
Art. 42 - Tessuti a destinazione artigianale e industriale (TP)	36

Art. 43 – Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali (TP1)	37
Art. 44 - Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali da riordinare o riqualificare (TP2)	38
Art. 45 - Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi (TP3)	38
Art. 46 - Insediamenti produttivi esistenti isolati in ambito urbano (TP4)	39
Art. 47 - Insediamenti produttivi esistenti isolati in territorio aperto (TP5)	39
Art. 48 - Aree esistenti per attrezzature logistiche (TP6), per depositi (TP7), per Impianti tecnologici (It), per distributori di carburanti (Dc)	40
Art. 49 - Aree commerciali esistenti (grandi, medie strutture di vendita)	40
Art. 50 - Aree direzionali esistenti	41
Art. 51 – Aree a destinazione turistico-ricettiva esistenti	41

## **CAPO II - TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI** 42

Art. 52 - Aree soggette a trasformazione urbanistica ACT, ATP	42
Art. 53 - Aree residenziali di nuovo impianto: AER – AES	46
Art. 54 - Aree per attività industriali e artigianali TP1	46
Art. 55 - Insediamenti produttivi misti TP3	47
Art. 56 - Aree per impianti logistici TP6	47
Art. 57 - Aree per depositi TP7	48
Art. 58 - Distributori di carburanti di progetto	48
Art. 59 - Aree a destinazione direzionale	48
Art. 60 - Aree a destinazione turistico-ricettiva di progetto	49

## **CAPO III – PARCHEGGI E INFRASTRUTTURE** 49

Art. 61 – Parcheggi: classificazione	49
Art. 62 – Parcheggi: dotazioni	50
Art. 63 – Parcheggi di relazione	51
Art. 64 – Parcheggi: inserimento ambientale	52
Art. 65 - Ambiti delle infrastrutture: nuove strade o ristrutturazione delle strade esistenti, intersezioni stradali di progetto	52
Art. 66 – Aree ferroviarie	54
Art. 67 - Percorsi pedonali e ciclabili di connessione	54
Art. 68 - Zona 30	55
Art. 69 - Fasce di rispetto e altre indicazioni	55

## **TITOLO III - IL TERRITORIO RURALE** 58

<b>CAPO I - NORME COMUNI ALLE AREE AGRICOLE E FORESTALI/NATURALI</b> <span style="float: right;">58</span>	
Art. 70 - Prescrizioni generali	58
Art. 71 - Impianti a vasetteria esistenti al di fuori delle aree agricole specializzate di pianura	59
Art. 72 - Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA)	59
Art. 73 - Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale: Opere di miglioramento ambientale	61
Art. 74 - Nuovi annessi rurali	61
Art. 75 - Tipi di annessi rurali	63
Art. 76 - Serre e bacini irrigui	64
Art. 77 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo	65
Art. 78 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola	65
Art. 79 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	66
Art. 80 - Cambiamenti della destinazione d'uso	66
Art. 81 – Recinzioni e altri manufatti	68
Art. 82 – Ospitalità extralberghiera in spazi aperti (Aree di sosta)	69

## **CAPO II – AREE A ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA** 69

Art. 83 – Classificazione	70
Art. 84 – Aree agricole specializzate di pianura	70
Art. 85 - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica	72
Art. 86 - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna	73
Art. 87 - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica	75

<b>CAPO III - AMBITI FORESTALI DI BOSCHI E RADURE</b>	<b>75</b>
Art. 88 - Norme comuni	75
Art. 89 - Aree forestali di boschi e radure	77
<b>CAPO IV - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE</b>	<b>78</b>
Art. 90 - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale	78
Art. 91 - Aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli	79
Art. 92 - Aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica	80
<b>TITOLO IV</b>	<b>82</b>
<b>PARCHI, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO</b>	<b>82</b>
Art. 93 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: norme comuni	82
Art. 94 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: classificazione	82
Art. 95 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere	84
Art. 96 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio di interesse generale	86
Art. 97 - Attrezzature tecniche e impianti tecnologici (It)	86
Art. 98 - Aree a verde pubblico e privato: norme generali	87
Art. 99 - Aree a verde pubblico e privato: classificazione	88
Art. 100 - Parchi urbani e giardini pubblici (Pg)	88
Art. 101 - Aree verdi di connettività urbana e territoriale (Vc)	89
Art. 102 - Aree a verde attrezzato (Va) e per grandi attrezzature sportive (Ag)	89
Art. 103 - Aree a parco territoriale (Pt)	90
Art. 104 - Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati	90
Art. 105 - Giardino zoologico (Zo)	91
Art. 106 - Spazi pubblici da riqualificare (R)	91
<b>TITOLO V</b>	<b>92</b>
<b>CONDIZIONI DI FRAGILITA' AMBIENTALE E CONSEGUENTI LIMITAZIONI</b>	<b>92</b>
Art. 106 bis - Condizioni generali e tabelle	92
Art. 107 - Condizioni di fattibilità geomorfologica	94
Art. 108 - Condizioni di fattibilità idraulica	94
Art. 108 bis - Tutela delle acque sotterranee	95
Art. 109 - Condizioni di fattibilità sismica	96
Art. 110 - Adeguamento al Piano di Bacino del Fiume Arno Piano, al Piano Bacino del Fiume Reno, al DPGR n°26/r del 27 aprile 2007 e al DPGR n°36/r del 9 luglio 2009	96
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>97</b>
Art. 111 - Tessuti edilizi derivati da previgenti strumenti urbanistici	97
Art. 112 - Strumenti previgenti confermati	97
Art. 113 - Efficacia dei Piani Urbanistici previgenti	98
Art. 114 - Deroghe in favore delle persone portatrici di handicap gravi	98
Art. 115 - Poteri di deroga	99
Art. 116 - Varianti al Regolamento Urbanistico	99
Art. 117 - Misure di salvaguardia e transitorie	99
Art. 118 - Aree non pianificate	100
Art. 119 - Immobili esistenti in contrasto con il Regolamento Urbanistico	100
Art. 120 - Norme di Urbanistica Commerciale	100
Art. 121 - Prelievo dal dimensionamento del Piano Strutturale per il primo Regolamento Urbanistico	100
<b>INDICAZIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI DI VENDITA AMMISSIBILI</b>	<b>102</b>
<b>Appendice – AT28 PIANO DELLA CITTA STORICA</b>	<b>105</b>

---

*REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

*aggiornate al giugno 2018*

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - PRINCIPI, PROCEDURE, STRUMENTI

#### Art. 1 - Contenuti

1. Ai sensi dell'art. 55 della L.R 1/05, e nel rispetto delle disposizioni del PTC e del PIT vigenti, il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per il territorio comunale, attuando le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale approvato con Del. CC n. 68 del 19.04.04.
2. Inoltre, allo scopo di garantire sostenibilità allo sviluppo del territorio comunale, conferma, anche laddove non espressamente dichiarato, la validità delle prescrizioni già definite nel P.S., Titolo II°: "PREVENZIONE DEI RISCHI E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI", del Titolo III°: "STATUTO DEI LUOGHI" e del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM il 6/05/05 e dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Reno elaborato ai sensi della L. 267/1998 e s.m.i. e approvato per il territorio di competenza con DCRT n.114 del 21/09/2004.
3. I Piani di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico delle Autorità di Bacino dei Fiumi Arno e Reno contengono le norme di piano, ove vengono spiegati i casi in cui gli interventi edilizi e urbanistici sono soggetti ad autorizzazione da parte delle stesse.

#### Art. 2 - Elaborati

1. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

##### QC) Quadro conoscitivo urbanistico

- a. Stato di attuazione del PRG, 3 tavole- scala 1:10.000
- b. Aree di degrado, 3 tavole- scala 1:10.000
- c. Censimento delle attività di servizio, 19 tavole- scala 1:4.000
- d. Uso del suolo agricolo. Aree agricole specializzate, 2 tavole-scala 1:10.000
- e. Relazione generale (Parte I)
- f. Studio idrologico-idraulico (Ing. S. Pagliara) Relazione illustrativa Torrente Ombrone
- g. Studio idrologico-idraulico (Ing. S. Pagliara) Relazione illustrativa Torrenti Brana, Bure, Stella, Acqualunga, Barbero, Buraccia e Tazzera
- h. Studio idrologico-idraulico (Ing. S. Pagliara) elaborati grafici scala 1:15.000:  
Tav 1 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.200 anni  
Tav 2 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.100 anni  
Tav 3 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.30 anni  
Tav 4 Pericolosità idraulica da modellazione  
Tav 5 Carta allagamenti storici Aggiornamento al Piano Strutturale  
Tav 6 Carta pericolosità idraulica complessiva (PAI)
- i. (Tav.7)Carta delle aree inedificabili con Tr, 20 anni- DPGRn.26R scala 1:15.000
- j. (Tav. 8) Inviluppo delle acque di esondazione per Tr 20 anni scala 1:15.000

k. (Tav. 9) *Cartografia delle zone a maggiore pericolosità sismica locale, ZMPSL, ai sensi del DPGR n.26r - 4 tavole - scala 1:10.000;*

*Tav. 10 Cartografia della pericolosità geomorfologica ai sensi del DPGR n.26r, 4 tavole - scala 1:10.000*

*Tav. 11 Cartografia della pericolosità sismica ai sensi del DPGR n.26r - 4 tavole scala 1:10.000*

*Tav.12 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.200 anni dei torrenti Acqualunga, Barbero, Buraccia, Tazzera scala 1:15.000*

*Tav.13 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.100 anni dei torrenti Acqualunga, Barbero, Buraccia, Tazzera scala 1:15.000*

*Tav.14 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.30 anni dei torrenti Acqualunga, Barbero, Buraccia, Tazzera scala 1:15.000*

*Tav.15 Inviluppo delle acque di esondazione per tr.20 anni dei torrenti Acqualunga, Barbero, Buraccia, Tazzera scala 1:15.000*

*Tav.16 Sezioni trasversali di calcolo idraulico scala 1:20.000*

*Tav.17 Punti di esondazione dei corsi d'acqua scala 1:20.000*

#### *P) Progetto*

- a. *Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento nelle aree di pianura e nelle aree urbane di montagna e di collina, 50 tavole - scala 1:2.000*
- b. *Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento nel territorio rurale aperto di montagna e di collina, 8 tavole - scala 1:5.000*
- c. *Limite urbano e fasce di rispetto, 3 tavole -scala 1:10.000*
- d. *Schema della mobilità: ferrovie, strade, principali percorsi pedonali e ciclabili, 3 tavole -scala 1:10.000*
- e. 01.a. *Schema direttore della cintura verde*  
01.b. *Schema direttore di viale Adua*  
01.c. *Schema direttore della strada dei vivai*  
02. *Schede norma ACT e ATP*
- f. *Relazione generale (Parte II e Parte III)*
- g. *Norme tecniche di attuazione, legenda e quadro d'unione delle Tavole P.a e P.b*

#### *EA) Elaborazioni Allegate*

- a. *Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche*
- b. *Relazione geologico-tecnica, idraulica, sismica*
- c. *Elaborato di sintesi della Valutazione Integrata (EA.c1); Valutazione Ambientale Strategica e Rapporto Ambientale (EA.c2)*
- d. *Schede del censimento provinciale degli alberi monumentali presenti sul territorio Comunale.*

2. *Gli elaborati del quadro conoscitivo QC), la tavola di progetto P.d), gli elaborati P.e.01.a),b),c) schemi direttori e la Relazione illustrativa P.f) hanno valore di riferimento*

*obbligatorio per gli strumenti attuativi, gli interventi diretti e ogni altro strumento previsto dal Regolamento Urbanistico.*

*3. Ogni tipo di trasformazione del territorio dovrà pertanto confrontarsi con detti elaborati e giustificare con approfondimenti adeguati eventuali discordanze.*

*4. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto:*

- P.a), P.b). Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento, planimetrie 1/2.000 e 1/5.000;*
- P.c) Limite urbano e fasce di rispetto, planimetria 1/10.000;*
- P.e.02) Schede norma ACT e ATP;*
- P.g) Norme Tecniche di Attuazione;*
- EA.a) Programma di Intervento per l'Abattimento delle Barriere Architettoniche;*
- EA.b) Relazione geologico-tecnica, idraulica, sismica;*
- EA.c) Schede del censimento provinciale degli alberi monumentali presenti sul territorio Comunale.*

*5. Nell'eventuale contrasto fra elaborati di scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala più dettagliata.*

*6. Nell'eventuale contrasto tra le norme tecniche di attuazione e le indicazioni contenute negli elaborati grafici, deve darsi prevalenza alle prescrizioni, sia delle norme che degli elaborati grafici, maggiormente restrittive.*

#### Art. 3 - Modalità e strumenti di attuazione

- Il RU si attua con interventi diretti, interventi diretti convenzionati, piani attuativi, progetti di opere pubbliche e con tutti gli altri strumenti previsti dalle presenti norme, da leggi e regolamenti vigenti che concorrono a determinare l'uso e l'assetto dei suoli e degli edifici. In tutti questi casi valgono le prescrizioni di cui al successivo Titolo V.*
- All'interno di una medesima tipologia di tessuto (zona omogenea), indipendentemente dal suo essere lotto "esistente" o lotto "di progetto", è possibile utilizzare gli indici di progetto in ampliamento di eventuali fabbricati esistenti su lotti contigui.*
- Gli interventi diretti di addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia, costruzione di annessi pertinenziali e sostituzione edilizia, così come disciplinati dal presente RU e dalla normativa vigente, andranno applicati al bene principale e al suo resede di riferimento di seguito definito.*
- Ai fini dell'attuazione del RU ed eccezione fatta per i TS, TR, e le zone agricole, si definisce resede di riferimento di un edificio o complesso edilizio la proprietà catastale (costituita anche da più particelle) che ricade all'interno della stessa zona omogenea del bene principale.*
- Nei TS, TR e in zona agricola, nel caso di patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, il resede di riferimento è costituito dall'area che comprende il bene principale e i suoi annessi pertinenziali o comunque da quell'ambito territoriale storicizzato anche costituito da più particelle e delimitato da elementi naturalistici e/o artificiali consolidati nel tempo: detto resede comprende il resede catastale se individuato, ma non comprende i parchi e giardini storici, di cui all'art. 104 del RU, eventualmente presenti.*

- *In caso di patrimonio edilizio esistente in zona agricola da deruralizzare, il resede di riferimento coincide con quello pertinenziale (art. 45, LR 1/05).*
- *Il resede di riferimento come sopra definito dovrà in ogni caso risultare al catasto come resede di pertinenza di edifici e/o agglomerati, con dimostrazione al Comune dell'espletamento delle pratiche catastali contestualmente alla fine dei lavori.*
- *I piani attuativi sono:*
  - *il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all'art. 42 della LR 3/1/2005 n. 1 nei casi previsti dalle presenti norme;*
  - *i piani attuativi di cui al Titolo V Capo IV della LR 3/1/2005 n. 1.*

#### Art. 4 - Schemi direttori e schede norma

1. *In ragione della complessità e rilevanza urbanistica e ambientale delle trasformazioni prescritte per alcune parti del territorio, il Regolamento Urbanistico individua specifiche modalità di attuazione delle trasformazioni, che sono contenute negli schemi direttori e nelle schede norma.*
2. *Per schema direttore si intende un insieme di indicazioni corredate da rappresentazioni grafiche relative agli spazi pubblici e ai maggiori interventi di trasformazione del territorio urbanizzato.*
3. *Il disegno d'insieme ha valore orientativo nell'indirizzare e coordinare l'azione dei diversi settori dell'Amministrazione Comunale (lavori pubblici, strade, giardini, urbanistica) e dei soggetti privati e pubblici proponenti trasformazioni dell'assetto insediativo e infrastrutturale dell'area.*
4. *Eventuali modifiche del disegno d'insieme, da parte di singoli piani attuativi o progetti, dovranno essere adeguatamente motivate.*
5. *Tali modifiche non potranno comunque riguardare le aree interessate ACT, ATP e AT nel Regolamento Urbanistico.*
6. *Gli schemi direttori sono elaborati a cura del Comune e attuati tramite piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata o, dove ammesso, con interventi diretti, nonché con progetti di opere pubbliche.*
7. *Per scheda norma si intende un insieme di criteri e prescrizioni corredata da rappresentazioni grafiche in varie scale che disciplinano i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata relativamente alle aree di trasformazione principali.*
8. *Le schede norma disciplinano le ACT (ambiti complessi di trasformazione) e le ATP (ambiti di trasformazione puntuale).*
9. *Le schede norma relative alle ACT sono composte come segue (salvo diversa indicazione per casi specifici):*

- a) una parte generale con la descrizione degli obiettivi della trasformazione, le modalità di attuazione, l'indicazione delle categorie di intervento edilizio, la definizione di specifiche e prescrizioni da applicarsi al progetto di trasformazione, la valutazione di fattibilità geologico-idraulica, le prescrizioni e specifiche speciali relative alle reti di servizi ed una tabella di sintesi del dimensionamento delle funzioni ammesse e dei relativi indici urbanistici;*
- b) l'elaborato "t1", contenente le tabelle che riassumono i computi relativi alla perequazione urbanistica;*

- c) l'elaborato grafico "g1", contenente lo statuto del suolo, ossia la distinzione per classi di suoli e stato di diritto delle aree comprese nell'area di trasformazione;
- d) l'elaborato grafico "g2", contenente lo stralcio della tavola 1:2000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento;
- e) l'elaborato grafico "g3", che rappresenta il regime del suolo, ossia la ripartizione finale del suolo fra la parte riservata al privato (superficie fondiaria), e gli spazi pubblici; tale elaborato contiene inoltre eventuali altre prescrizioni relative all'assetto degli spazi pubblici, alla predisposizione di aree di compensazione ecologica o idraulica, la prescrizione di allineamenti/orientamenti obbligatori per i fabbricati, limitazioni all'utilizzo del suolo, ecc.;
- f) l'elaborato grafico "g4", che contiene la simulazione dell'assetto planivolumetrico definitivo dell'intervento, con eventuale indicazione dei collegamenti con le aree pubbliche contermini.

10. Nelle schede norma relative alle ACT, salvo diversa indicazione, hanno carattere prescrittivo le indicazioni contenute negli elaborati indicati alle lettere a), b), c), d), e), del comma precedente; l'elaborato indicato alla lettera f) ha carattere orientativo. Non costituisce variante all'elaborato d) la modifica della viabilità di progetto.

11. Le schede norma relative alle ATP contengono le seguenti indicazioni:

- obiettivi della trasformazione;
- parametri urbanistici;
- standard minimi obbligatori;
- opere pubbliche a carico del realizzatore;
- modalità di attuazione e categoria di intervento edilizio;
- specifiche e prescrizioni relative al progetto di trasformazione;
- stralcio della tavola 1:2000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento.

12. Tutte le indicazioni contenute nelle schede norma relative alle ATP, salvo diversa indicazione, hanno carattere prescrittivo. Non costituisce variante alle schede ATP la modifica della viabilità di progetto.

13. L'elenco degli schemi direttori e delle schede norma è riportato nel Dossier allegato, indicato al punto P.e) dell'articolo 2.

#### Art. 5 - Piani di settore di competenza comunale

1. Il Regolamento Urbanistico recepisce le indicazioni provenienti dai seguenti piani di settore vigenti:

- a) Piano Urbano della Mobilità PUM;
- b) Piano di Classificazione Acustica (L.R. 89/98 e L.R. 67/2004);
- c) Piano Comunale per l'Esercizio del Commercio su Aree Pubbliche e successive modifiche;
- d) Piano dei Cimiteri;
- e) Piano per la Protezione Civile (LR 67/2003);
- f) Regolamento per la definizione delle condizioni e dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni alle Medie Strutture di vendita.

#### Art. 6 - Piano di settore per lo sviluppo turistico compatibile

1. In attuazione delle prescrizioni del Piano Strutturale (artt. 39,40,41,42) il Comune elaborerà un piano di settore per lo sviluppo di un turismo sostenibile di qualità nel territorio comunale.
2. Il Piano dovrà valorizzare l'insieme delle risorse specifiche locali, storico-culturali, ambientali, paesaggistiche tenendo conto delle indicazioni del presente RU e delle prospettive di evoluzione dei poli turistici vicini (Firenze, Montecatini Terme, Montagna Pistoiese, Montalbano, Versilia).
3. Il piano potrà articolarsi per stralci e prevedere un'anticipazione per le zone collinari e montane ai sensi degli artt. 54, 55 delle norme di attuazione del PS.

#### Art. 7 - Piano e politiche di promozione dell'edilizia sociale

1. Il Regolamento Urbanistico prescrive la dotazione obbligatoria del Piano per la Realizzazione di Alloggi per Edilizia Sociale nonché delle relative opere di urbanizzazione (ai sensi della L 18 aprile 1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare).
2. Considerato il periodo di validità del RU, il piano di edilizia economica e popolare sarà suddiviso in due fasi, corrispondenti a due RU.
3. Le aree da includere nei piani sono scelte tra quelle destinate nel Regolamento Urbanistico ad edilizia residenziale con le seguenti priorità e criteri:
  - prevalenza delle aree pubbliche e/o di enti e società pubbliche;
  - priorità degli interventi nei centri storici, nelle aree soggette a trasformazione urbanistica e di riqualificazione urbanistica e ambientale.
4. Il Piano dovrà privilegiare l'edilizia sostenibile prescrivendo, fra l'altro, norme per il contenimento energetico.
5. Il Piano dovrà promuovere e incentivare tipologie edilizie e forme di abitare innovative capaci di conciliare adeguate prestazioni, comprese quelle sismiche e tecnologiche, con bassi costi di costruzione.
6. Il Piano dovrà prevedere il soddisfacimento delle diverse forme di edilizia sociale previste dalle normative vigenti.
7. La durata dell'affitto temporaneo non può essere inferiore a 15 anni.
8. Ai sensi dell'art. 11, punto 5.c) del DL 112/2008 (piano casa) il Comune incentiverà, inoltre, con opportuni provvedimenti la ristrutturazione da parte di enti e di privati di edifici esistenti da destinare ad alloggi di carattere sociale, allo scopo di raggiungere l'aliquota di alloggi pubblici in affitto o vendita convenzionata stabilita dal presente RU.

#### Art. 8 - Piani attuativi

1. Il Regolamento Urbanistico definisce con specifiche campiture grafiche le aree sottoposte a piano attuativo, ad eccezione di quelle derivanti da Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui al successivo art.9.

2. I piani attuativi dovranno di norma essere estesi all'intero comparto individuato dal Regolamento Urbanistico; le schede norma potranno, peraltro, prevedere al loro interno un'articolazione in sub-comparti, attivabili autonomamente individuando eventuali priorità o precedenze in ordine alla loro attivazione, purché sia garantito il raggiungimento degli obiettivi del piano stesso.

3. Il contenuto dei piani attuativi è quello stabilito dalla normativa regionale, con le seguenti integrazioni utili a definire adeguatamente gli interventi previsti e il loro inserimento nel contesto di riferimento:

- il progetto dovrà definire le tipologie edilizie degli edifici previsti;
  - le previsioni dovranno essere inquadrare dentro un perimetro allargato di almeno 200 m rispetto al perimetro del piano stesso, per verificare le relazioni col contesto in cui si inseriscono e l'organicità della proposta urbanistica;
  - la convenzione urbanistica, dovrà specificare gli impegni alla cessione delle aree necessarie alla viabilità e agli standard urbanistici e le garanzie finanziarie per la loro realizzazione nonché gli impegni derivanti da eventuali accordi perequativi (atti d'obbligo e/o piani di ricomposizione fondiaria);
  - il progetto dovrà essere corredata dalle Valutazioni di Sostenibilità previste dalle normative vigenti e nei casi di applicazione del dispositivo della perequazione, dagli ulteriori elaborati prescritti dall'art. 20.
4. I materiali sopraelencati e in particolare le tabelle relative alle quantità di spazi pubblici, volumetrie, superfici dei lotti ecc. dovranno essere redatte in forme chiare e semplificate.
5. L'ufficio urbanistica, in funzione della complessità e della specificità delle diverse situazioni, potrà, in fase di istruttoria, richiedere ulteriori elaborazioni.
6. Per i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale con caratteristiche di piano attuativo valgono le norme di cui al successivo art. 72.
7. I piani attuativi sono approvati con le procedure stabilite dalle normative regionali.

#### Art. 9 - Schema di inquadramento urbanistico

1. Nei casi previsti dalle presenti norme gli interventi diretti, attuabili mediante Permesso di Costruire, convenzionato o meno, dovranno essere accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico.

2. Gli schemi norma hanno lo scopo di verificare l'inserimento urbanistico e ambientale dell'intervento e consistono in planimetrie, in scala 1:1.000 o di maggior dettaglio, estese ad un raggio di almeno 200 m dai limiti dell'intervento, dello stato attuale e modificato dei luoghi, con indicazione della viabilità, degli spazi pubblici, in particolare dei parcheggi e delle aree a verde.

3. Una relazione con dati quantitativi dell'intervento, verifica degli standard e illustrazione delle relazioni dell'intervento con il territorio circostante e le problematiche ambientali, dovrà accompagnare gli elaborati grafici.

4. Laddove gli interventi interessano aree inserite in schemi direttori dovranno essere seguite prioritariamente le indicazioni ivi contenute, motivando eventuali scelte, che si discostino in modo significativo da tali indirizzi.

5. Le proposte di trasformazione saranno sottoposte all'istruttoria dell'ufficio urbanistica, che, se necessario, potrà richiedere documenti integrativi (quali schemi di allacciamento alla rete

dei servizi; rilievo del terreno; rendering o fotosimulazioni; ecc.) atti a illustrare con completezza i progetti.

#### Art. 10 - Intervento diretto convenzionato

1. Nei casi previsti dalle norme vigenti o dal presente Regolamento Urbanistico gli interventi diretti sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire convenzionati.
2. In tali casi il progetto deve indicare con precisione gli spazi pubblici e le opere di urbanizzazione necessarie, rispettando, ove indicate, le prescrizioni del RU.
3. Il progetto deve essere accompagnato da un apposito schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo precisa i termini e gli obblighi di realizzazione delle opere, nonché gli eventuali ulteriori obblighi e sanzioni in caso di mancato rispetto dei termini.

#### Art. 11 - Avviso pubblico

1. Ai sensi del PIT (Parte I, Punto 8,2) il Comune, tramite specifica delibera del Consiglio Comunale, può emettere un pubblico avviso invitando i soggetti interessati a presentare proposte finalizzate all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico.
2. Tali avvisi potranno essere emessi dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico e alle seguenti condizioni:
  - dovrà essere definito nelle linee generali l'assetto urbanistico delle aree per le quali l'avviso è emesso mediante un piano attuativo di iniziativa comunale, o una scheda norma;
  - dovranno essere individuati con chiarezza gli obiettivi pubblici dell'intervento ed espressi i dati quantitativi relativi (standard, opere di urbanizzazione, ecc.), allo scopo di poter valutare le offerte.
3. L'Amministrazione Comunale dovrà valutare, secondo i criteri previsti dall'articolo 13 del DPGR n. 3/R del 2007, le proposte pervenute a seguito dell'avviso e dovrà redigere apposita relazione per il Consiglio Comunale.
4. La presentazione di proposte e di progetti a seguito dell'avviso ha esclusivamente valore consultivo e non vincola in alcun modo alla attivazione delle proposte stesse, la quale sarà valutata discussa, eventualmente approvata dal Consiglio Comunale sulla base di una relazione illustrativa del Dirigente all'Urbanistica.

#### Art. 12 - Destinazioni d'uso degli immobili

1. I contenuti del RU, confermando le destinazioni d'uso prescritte dal Piano per la Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008, e stabilendo una specifica disciplina per le aree e gli immobili, valgono come indirizzi con valore prescrittivo per il è equiparato al piano delle funzioni, da redigersi ai sensi dell'art. 58 della LR n.1/2005.
2. Le destinazioni d'uso del Regolamento Urbanistico in riferimento a quanto definito dalla normativa regionale per i beni immobili sono:
  - residenziale;
  - industriale, artigianale;

- commerciale all'ingrosso e depositi;
- commerciale al dettaglio;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- di servizio, pubblica e di interesse pubblico;
- agricola e attività ad essa connesse ai sensi di legge.

3. Le destinazioni d'uso elencate sono ulteriormente articolate come indicato nei successivi articoli.

4. Si ha mutamento di destinazione d'uso di un'unità immobiliare quando sia variata l'utilizzazione attuale per più del 35% della Superficie Utile Lordo (Sul) dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq, anche con più interventi successivi.

5. L'utilizzazione per artigianato di servizio di locali a destinazione d'uso commerciale, se compatibile con le vigenti norme igienico-sanitarie, non costituisce mutamento di destinazione d'uso.

6. Il cambio di destinazione d'uso o gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione di quelli residenziali, che comportino aumento del carico urbanistico sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione e di standard commisurati alle nuove funzioni previste.

7. Tale verifica dovrà essere illustrata con documenti allegati alla SCIA o alla domanda di Permesso di Costruire.

#### Art. 13 - Rapporto fra Regolamento Urbanistico (RU) e Regolamento Edilizio (RE)

1. Entro sei mesi dall'adozione del presente RU, l'amministrazione provvederà a coordinare e adeguare il Regolamento Edilizio, con particolare riguardo per le definizioni di parametri e indici urbanistici.

2. In caso di contrasto delle norme del Regolamento Edilizio prevalgono le indicazioni del Regolamento Urbanistico.

3. Ogni qual volta sono introdotte modifiche del Regolamento Edilizio, è fatto obbligo di verificare con un'apposita relazione la loro compatibilità con il presente Regolamento Urbanistico.

#### Art. 14 - Relazione di monitoraggio

1. Ai sensi dell'art. 55, 7° comma, della LR 1/05, il Servizio Urbanistica eserciterà periodicamente il monitoraggio degli effetti e dei risultati conseguiti dal Regolamento Urbanistico, da sottoporre al Consiglio Comunale anche previo percorso partecipativo.

2. Nei primi mesi di ciascun anno finanziario, sarà redatta una relazione di valutazione delle azioni condotte nei diversi settori (lavori pubblici, parchi e giardini, cultura, urbanistica) e dai diversi piani di settore in relazione agli obiettivi e alle disposizioni del Regolamento Urbanistico.

3. Tale relazione, a consuntivo dell'anno precedente, valuterà :

- la presenza nella documentazione del RU di eventuali errori materiali, causati da mera svista o disattenzione, da correggere;

- le dimensioni degli interventi edilizi in rapporto alla capacità consentita ed in particolare l'attuazione del piano-casa;
- l'entità delle risorse pubbliche utilizzate, il rapporto fra investimenti e realizzazioni, con particolare riferimento al sistema dei servizi, proponendo eventuali strategie di maggiore efficacia.

4. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'ufficio del Piano redigerà una relazione conclusiva che valuterà gli effetti e i risultati d'insieme, che sarà esaminata dal Consiglio Comunale previo passaggio in Commissione Consiliare.

## CAPO II - PRINCIPI RELATIVI AGLI SPAZI PUBBLICI E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Art. 15 - Opere di urbanizzazione

1. Le definizioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono contenute nella legge regionale 1/2005 all'art.37 commi 5 e 6.
2. Nel caso di interventi di trasformazione con aumento del carico urbanistico (aumento di Sul, di unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso) e nuova edificazione, anche in zona agricola, la validità dei provvedimenti autorizzativi e delle SCIA è sempre subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure all'impegno dei richiedenti alla loro realizzazione. Per gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche dovranno essere acquisiti e successivamente trasmessi alla provincia i pareri favorevoli degli Enti preposti alla gestione delle reti.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere realizzate anche a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione: gli oneri per l'urbanizzazione primaria potranno essere scomputati esclusivamente dagli importi previsti per la stessa categoria di opere, così come quelli per l'urbanizzazione secondaria.
4. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e disposizioni vigenti e dalle schede norma del presente Regolamento.
5. Allo scopo di migliorare la qualità urbana, nei casi previsti espressamente dal presente Regolamento, in applicazione del principio della perequazione ai sensi del successivo art.16 dovranno essere cedute, senza oneri aggiuntivi per il Comune, aree finalizzate alla realizzazione di standard urbanistici eccedenti i minimi previsti da legge e regolamenti.

### Art. 16 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte di privati

1. Nei casi in cui, ai fini della presentazione della SCIA o del rilascio del Permesso di Costruire, è prevista l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, a scomputo totale o parziale del relativo contributo, la validità dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di un atto d'obbligo predisposto sulla base di apposito schema approvato dall'Amministrazione che disciplina le modalità di progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere, le garanzie per la loro corretta esecuzione, le formalità e i tempi di cessione delle stesse.

2. Qualora la realizzazione delle opere sia subordinata alla predisposizione di un piano attuativo, le modalità di realizzazione delle stesse saranno disciplinate nella convenzione allegata a detto piano.

#### Art. 17 - Criteri relativi agli spazi pubblici e ai servizi di interesse collettivo

1. Agli effetti del computo degli standard nelle aree di trasformazione urbanistica (ACT, ATP, AT e piani particolareggiati in genere) valgono le seguenti disposizioni, in attuazione dell'art. 109 del Piano Strutturale.

2. I perimetri delle aree di trasformazione urbanistica, da sottoporre a intervento unitario indicati nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento, comprendono spazi per viabilità, parcheggi, verde pubblico, attrezzature e altre opere di urbanizzazione da destinare all'uso pubblico o di interesse pubblico.

3. Le indicazioni relative a tali spazi sono rilevabili sia negli elaborati grafici sia nelle schede norma sia nella tabella 1 – Compendio degli interventi nelle aree di trasformazione urbanistica allegata alla Relazione.

4. Al momento della redazione dei piani attuativi potranno subire lievi variazioni per adeguamento alla situazione fondiaria.

5. In sede di piano attuativo o di schema di inquadramento urbanistico gli uffici comunali, sulla base delle indicazioni del Regolamento Urbanistico, distingueranno le aree da cedere e le opere da realizzare obbligatoriamente a cura e spese dei richiedenti e quelle da scomputare rispetto agli oneri di urbanizzazione.

6. In ogni caso ai richiedenti spetta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come definite nell'articolo 37 della LR 1/2005, indicate nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento, secondo un progetto da presentare contestualmente al piano attuativo.

#### Art. 18 - Spazi per opere di urbanizzazione primaria

1. Nelle aree di trasformazione urbanistica (ACT, ATP) gli spazi per opere di urbanizzazione primaria sono indicati nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento, nelle schede norma e inoltre nella tabella 1 Compendio degli interventi nelle aree di trasformazione urbanistica.

#### Art. 19 - Spazi per opere di urbanizzazione secondaria – standard urbanistici

1. Gli spazi per opere di urbanizzazione secondaria destinati a standard urbanistici dal Regolamento Urbanistico, ai sensi della normativa regionale, sono i seguenti:

- per la residenza: da 24 a 42 mq per abitante (1 abitante equivale a 25 mq Sul) a seconda dei fabbisogni delle diverse aree di intervento; le quote stabiliti per ciascuna area di intervento sono indicate nella Tabella allegata al presente articolo; è inoltre prevista, ove espressamente indicata, la cessione di ulteriori quote di suolo alla proprietà comunale per effetto dell'applicazione delle procedure di perequazione urbanistica;
- per i tessuti produttivi (industriali e artigianali, esclusi i tessuti TP3): fra il 10% ed il 20% della superficie fondiaria, come stabilito dalla tabella allegata al presente articolo;
- per i tessuti misti prevalentemente produttivi (TP3): in proporzione all'incidenza planimetrica delle singole destinazioni d'uso ammesse;
- per le attrezzature direzionali: da 1,00 mq/mq Sul a 2,00 mq/mq Sul come stabilito dalla tabella allegata al presente articolo;

- *per gli esercizi di vicinato (fino a 250 mq): 1,00 mq/mq;*
- *per le medie e grandi strutture di vendita: da 1,00 mq/mq Sul a 2,00 mq/mq Sul come stabilito dalla tabella allegata al presente articolo;*
- *per le attrezzature turistico-ricettive (esclusi i campeggi): 1,00 mq/mq Sul, come stabilito dalla tabella allegata al presente articolo.*

2. *La tabella allegata in calce al presente articolo stabilisce inoltre standard minimi obbligatori per alcune categorie di attrezzature di interesse collettivo.*

3. *Fanno eccezione al comma precedente alcune aree ricadenti in contesti di pronunciato fabbisogno di infrastrutture e spazi pubblici, per le quale le presenti norme prescrivono (nelle schede norma, o in articoli specifici), in relazione alle esigenze particolari del contesto, quantità maggiori di aree per spazi pubblici da cedere e/o realizzare.*

4. *Il calcolo definitivo dell'aliquota di standard sulla base dei criteri indicati nel presente articolo e nella Tabella 1 nella colonna indicante lo standard prescritto verrà effettuato sulla base delle destinazioni d'uso e delle effettive quantità edificatorie proposte.*

5. *Nei casi in cui non sia possibile reperire spazi per gli standard all'interno dell'area di intervento, le schede norma possono consentire di reperirli al di fuori del perimetro del piano attuativo (standard a distanza) purché la distanza di tali spazi pubblici non pregiudichi la funzionalità dell'insediamento e comunque, per i parcheggi, tale distanza non può superare i 500 m salvo indicazioni diverse contenute nelle prescrizioni per le singole aree di trasformazione urbanistica.*

6. *Se non indicato nelle schede norma non è consentito reperire standard a distanza.*

7. *Nei casi in cui non sia possibile reperire spazi per standard a distanza le schede norma possono consentire di monetizzare la quota dovuta per standard sulla base della Delibera Comunale vigente, ad eccezione dello standard relativo ai parcheggi nella misura stabilita dal DM 1444 del 2/4/1968 per il quale vale il limite massimo di distanza di 500 m di cui al comma precedente.*

8. *Se non indicato espressamente nelle schede norma non è consentito monetizzare gli standard.*

9. *Le schede possono prescrivere o suggerire aliquote di edilizia sociale ai sensi dell'art. 1 della L n. 244/2007.*

10. *Tali alloggi, ai sensi dello stesso articolo, sono aggiuntivi alle dotazioni di standard e non possono in nessun caso sostituire le dotazioni obbligatorie previste dalle presenti norme.*

11. *Nel centro storico, e nei tessuti storici TS e nei tessuti recenti TR, nei casi in cui non sia possibile reperire spazi per la sosta delle autovetture, nemmeno a distanza, è sempre consentita la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali prescritti.*

12. *Tutte le somme introitate dal Comune dalla monetizzazione degli standard e dei parcheggi pertinenziali devono essere obbligatoriamente vincolate alla realizzazione degli standard medesimi mancanti.*



**RU Pistoia** Tabella riassuntiva degli standard minimi obbligatori per aree di trasformazione e destinazioni relative

	ACT			ATP			ambiti di trasf. del PRG previgente
	standard	cessioni extrastandard	aree per sosta di relazione	sub ambiti tipo <b>A</b>	sub ambiti tipo <b>B</b>	sub ambiti tipo <b>C</b>	
<b>AER</b> aree per edilizia residenziale privata	24 mq/ab*	si	-	24 mq/ab*	36 mq/ab*	42 mq/ab*	24 mq/ab*
<b>AES</b> aree per edilizia sociale	24 mq/ab*	-	-	24 mq/ab*	24 mq/ab*	24 mq/ab*	24 mq/ab*
<b>TP1</b> tessuti per attività ind.le/arte	10% Sf	si	-	10% Sf	15% Sf	20% Sf	10% Sf
<b>TP3</b> tessuti misti prevalentemente produttivi	0,75 mq/mq SU	si	si (per dest. commerciali)	0,75 mq/ma SU	1,00 mq/ma SU	1,20 mq/ma SU	0,75 mq/mq SU (per dest. commerciali)
<b>TP6</b> aree per attrezzature logistiche	10% Sf	si	-	10% Sf	15% Sf	20% Sf	10% Sf
<b>TP7</b> aree per depositi direzionale	10% Sf	si	-	10% Sf	10% Sf	10% Sf	10% Sf
medie strutture di vendita	1,00 mq/mq SU**	si	si	1,00 mq/mq SU**	1,50 mq/mq SU**	2,00 mq/mq SU**	1,00 mq/mq SU**
grandi strutture di vendita	1,00 mq/mq SU**	si	si	1,00 mq/mq SU**	1,50 mq/mq SU**	2,00 mq/mq SU**	1,00 mq/mq SU**
ariee per commercio all'ingrosso	1,00 mq/mq SU**	si	si	1,00 mq/mq SU**	1,00 mq/mq SU**	1,00 mq/mq SU**	1,00 mq/mq SU**
ariee per alberghi e ristoranti	1,00 mq/mq SU	si	-	1,00 mq/mq SU**	-	-	-
ariee per campeggi	-	si	-	-	-	-	-
ariee per residenze turistico alberghiere	1,00 mq/mq SU	si	-	1,00 mq/mq SU**	-	-	-
Istruzione: <b>si</b> / <b>so</b> / <b>sp</b> / <b>su</b>	0,25 mq/mq SU***	-	-	0,25 mq/mq SU***	-	-	0,25 mq/mq SU***
Attrez. sanitarie: <b>os</b> / <b>ss</b>	0,40 mq/mq SU***	-	-	0,40 mq/mq SU***	-	-	0,40 mq/mq SU***
Attrez. d'int. collettivo: <b>up</b> / <b>cu</b> / <b>cs</b> / <b>me</b> / <b>cf</b>	0,40 mq/mq SU***	-	-	0,40 mq/mq SU***	-	-	0,40 mq/mq SU***
Attrez. d'int. collettivo: <b>ch</b> / <b>op</b>	0,25 mq/mq SU***	-	-	0,25 mq/mq SU***	-	-	0,25 mq/mq SU***
Attrez. d'int. collettivo: <b>ci</b>	0,10 mq/ma St***	-	-	0,10 mq/ma St***	-	-	0,10 mq/ma St***
Attrez. d'int. collettivo: <b>pc</b> / <b>am</b>	0,10 mq/mq SU***	-	-	0,10 mq/mq SU***	-	-	0,10 mq/mq SU***
Aree d'int. collettivo: <b>ar</b>	1,00 mq/mq SU**	si	-	1,00 mq/mq SU**	-	-	0,60 mq/mq SU***
Aree d'int. collettivo: <b>ap</b>	1,00 mq/mq SU**	si	-	1,00 mq/mq SU**	-	-	0,60 mq/mq SU***
Aree verdi attrezzate: <b>zo</b>	0,60 mq/mq St***	-	-	0,60 mq/mq St***	-	-	0,60 mq/mq St***

**ripari/tiltione sub-ambiti:**

- sub-ambiti tipo **A** sub ambiti di montagna e della collina centrale o senza deficit
- sub-ambiti tipo **B** sub ambiti con deficit di standard
- sub-ambiti tipo **C** sub ambiti con alto deficit di standard

**note:**

\* 1 ab=25 mq SU

\*\* di cui almeno la metà a parcheggi pubblici

\*\*\* interamente a parcheggi pubblici

UTOE 1, UTOE 2  
3a, 4a, 5a, 5b, 6d  
5b, 6a, 6c, 6e, 6f

## Art. 20 - Perequazione

1. *Al fine di aumentare la dotazione di spazi pubblici e di migliorare l'organizzazione degli insediamenti, ai sensi dell'art. 60 della LR 1/2005 e dell'art. 16 del Regolamento di attuazione del Titolo V della stessa legge, si applica la perequazione urbanistica a tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti complessi di trasformazione (ACT), salvo casi particolari (ambiti a totale o prevalente proprietà pubblica) comunque indicati specificamente nelle schede norma.*
2. *La capacità edificatoria dell'ambito di trasformazione è definita in base all'attribuzione dell'indice convenzionale di edificabilità (ICE) relativo alle diverse aree comprese nell'ambito di trasformazione, distinte per classi di suolo ed in funzione dello stato di diritto.*
3. *La capacità edificatoria risultante è espressa in Sul convenzionale a destinazione residenziale o terziaria; per destinazioni diverse si applicano appositi coefficienti di conversione.*
4. *La Sul effettiva così determinata viene allocata su aree a destinazione privata appositamente quantificate ed indicate nelle schede norma; i suoli eccedenti le aree private e le relative dotazioni minime di legge (standard, opere di urbanizzazione primaria), si definiscono "extra-standard" e sono ceduti gratuitamente al Comune.*
5. *L'attuazione dell'ambito perequativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (con relativo piano di ricomposizione fondiaria, ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Regolamento n. 3/R del 2007) alla quale partecipano i proprietari delle aree implicate che sancisca:*
  - *l'assetto urbanistico delle aree sulla base della scheda norma del RU;*
  - *la distribuzione della capacità edificatoria nelle aree di trasformazione sulla base della scheda norma del RU;*
  - *il progetto delle opere a standard e delle opere di urbanizzazione primaria;*
  - *la cessione gratuita al Comune delle aree extra-standard;*
  - *l'eventuale attuazione per sub-comparti funzionali qualora espressamente consentito dalla scheda norma, e, in questo caso, i tempi di realizzazione e il rilascio delle fideiussioni necessarie.*
6. *Il Comune, in caso abbia necessità di disporre di aree destinate a standard nell'ambito delle schede relative alle ACT, può procedere all'esproprio.*
7. *In tal caso la successiva applicazione del dispositivo perequativo dovrà ricalcolare la quota di Sul spettante ai privati in proporzione alla riduzione della quota di standard espropriata.*

### CAPO III - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

#### Art. 21 - Campo di applicazione

1. Le norme del presente capo valgono nel territorio comunale, fatta salva la Città Storica, ove valgono solamente per quanto non previsto dalle norme del Piano della Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008.
2. In caso di contrasto, nella Città Storica prevalgono le norme del Piano succitato.
3. Nelle aree definite di interesse paesaggistico ai sensi delle vigenti leggi, deve essere dimostrata la compatibilità degli interventi di trasformazione con il contesto ambientale attraverso la relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/05.
4. Dovranno essere garantite le qualità dei materiali da costruzione e il miglioramento delle prestazioni sismiche, tecnologiche ed energetiche, in relazione alla tipologia dell'edificio.

#### Art. 22 - Tipi di intervento edilizi

1. Le categorie d'intervento sono quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale e sono ulteriormente suddivise in:

- Manutenzione ordinaria (Mo);
- Manutenzione straordinaria (Ms);
- Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3);
- Ristrutturazione edilizia (Re);
- Interventi pertinenziali nel resede di riferimento di cui all'art.3;
- Demolizione senza ricostruzione (D);
- Sostituzione edilizia (S);
- Ristrutturazione urbanistica (Ru1/Ru2/Ru3);
- Nuova edificazione (N);
- Realizzazione di autorimesse interrate (Ai).

#### Art. 23 - Manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria (Mo) 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.

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria (Ms) riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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.

## Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3)

1. La categoria del restauro e risanamento conservativo è articolata in tre sotto-classi che interessano soprattutto, ma non solo, il patrimonio edilizio storico censito (urbano ed extraurbano) e sono: restauro scientifico, restauro tipologico, restauro morfologico.

2. I seguenti interventi sono comuni alle tre sottoclassi:

- *eliminazione di elementi o parti che alterano l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici e strutturali (superfetazioni e interventi incongrui);*
- *ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite o gravemente alterate, previo il reperimento di un'adeguata documentazione nell'ambito del rilievo critico di cui al successivo art. 39.*

3. La sostituzione di elementi strutturali e non strutturali può essere effettuata con materiali identici a quelli originari o con materiali diversi a seconda della sottoclasse di restauro come indicato nei commi successivi.

4. Le tre sottoclassi individuate graduano le modalità di intervento come segue:

a) *il restauro scientifico (Rs1): ha per obiettivi la conservazione e il ripristino filologico degli elementi storici e architettonici, come documentati dal "rilievo critico". La sostituzione degli elementi costruttivi esterni ed interni può essere effettuata esclusivamente con materiali identici a quelli originari salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica dell'impiego di materiali identici. La modifica delle destinazioni d'uso o l'aumento delle unità abitative senza modifiche d'uso sono ammessi limitatamente alla compatibilità della nuova funzione con le destinazioni d'uso ammissibili e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. Non è consentito alcun aumento di Sul. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di consolidamento strutturale. Nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.*

b) *il restauro tipologico (Rs2) ha per obiettivi la conservazione dei caratteri tipologici originari residui e il ripristino delle fondamentali "invarianti tipo-morfologiche" così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; dovranno essere garantite le qualità dei materiali da costruzione e il miglioramento delle prestazioni energetiche, in relazione alla tipologia dell'edificio. Gli interventi interessano gli organismi edilizi degradati o parzialmente demoliti o trasformati di particolare interesse testimoniale di cui è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia.*

*Sono ammessi: nuovi materiali purché coerenti con l'impianto antico, spostamenti di pareti non strutturali interne senza modifica delle murature esterne; l'eventuale aumento delle unità abitative purché ciò non comporti ulteriori modifiche dello schema distributivo e delle "invarianti tipo-morfologiche"; l'eliminazione, modifica o inserimento di nuovi elementi ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso; la modifica della destinazione d'uso, purché compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili nel tessuto in cui il fabbricato ricade e le caratteristiche architettoniche e spaziali. L'aumento di Superficie Utile Abitabile (Sua) è consentito unicamente mediante la costruzione di soppalchi lignei o metallici, laddove i requisiti igienico-sanitari e l'altezza interna dei locali lo consentano. L'intervento non dovrà ledere la percezione dei valori architettonici e decorativi e/o la proporzione di spazi rappresentativi, il soppalco dovrà essere tenuto ad adeguata distanza dalle pareti finestrate.*

c) il restauro morfologico (Rs3) Tale intervento interessa gli organismi edilizi degradati o profondamente trasformati dei quali è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. Ha per obiettivi la conservazione e il ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché la riqualificazione, secondo le moderne metodologie del restauro, dei caratteri alterati. Sono pertanto consentiti la sostituzione dei materiali originari con materiali contemporanei come l'acciaio, la modifica dello schema distributivo interno con eventuale aumento delle unità abitative; la modifica di parti strutturali e della destinazione d'uso, purché compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili e con le caratteristiche architettoniche e spaziali. L'aumento di Sua è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2.

5. Gli interventi di restauro scientifico (Rs1) di restauro tipologico (Rs2) e morfologico (Rs3) si attuano con SCIA, previa acquisizione di atto di assenso ai sensi dell'art. 79, comma 5, della L.R. 1/05; in caso di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.aa., dovrà essere allegata l'autorizzazione dell'Amministrazione a ciò preposta. In tutti gli interventi di restauro, in cui si preveda un aumento di unità immobiliari pari o superiori a sei, la SCIA deve essere preceduta dallo schema di inquadramento urbanistico, atto a dimostrare la sostenibilità dell'intervento, disciplinato dal precedente articolo 9, che, in particolare, dovrà verificare:

- le condizioni delle opere di urbanizzazione, dimostrando la compatibilità delle stesse con l'incremento di carico urbanistico. Nel caso di necessità di implementazione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, la SCIA dovrà essere accompagnata da atto d'obbligo per la realizzazione degli stessi, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale;
- l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico delle trasformazioni previste, quali recinzioni, parcheggi, accessi, viabilità, ecc.;
- le altre condizioni di cui al precedente articolo 9.

#### Art. 25 - Ristrutturazione edilizia (Re)

1. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla vigente legislazione, sono ammessi laddove consentito dalle presenti norme con le seguenti limitazioni:

- nel caso in cui la superficie permeabile del terreno sia inferiore al 25% della superficie fondiaria o comunque del resede di riferimento, sono ammesse trasformazioni edilizie che non la riducano ulteriormente. Eventuali addizioni funzionali dell'edificio dovranno essere localizzate in armonia con la tipologia edilizia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio oggetto di intervento e di quelli contermini;
- le addizioni per realizzare i volumi tecnici, devono essere localizzate in modo da non alterare i prospetti principali e ridurre al minimo le modifiche alla copertura, in particolare nel caso di edifici aggregati a schiera;
- salvo vincoli preesistenti, il rialzamento del sottotetto nella misura massima consentita dalla normativa vigente è ammesso nell'ambito di un progetto che interassi tutta la copertura, a condizione di non modificare la tipologia della copertura ne' di creare nuove unità immobiliari. La relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 1212/05 dovrà comunque verificare la compatibilità dell'intervento con il contesto, laddove richiesto;  
—la ricostruzione di volumi secondari che comporti addizione funzionale in aderenza all'edificio principale dovrà avvenire sul retro o in posizione defilata rispetto al fronte principale, a parità di Sul e con altezza pari a quella delle quote dei solai esistenti;

- non dovranno essere abbattuti alberi senza che siano contestualmente sostituiti con alberi aventi caratteristiche analoghe. Fanno eccezione gli alberi monumentali, per i quali è vietato in ogni caso l'abbattimento;
- dovranno essere rispettate le “invarianti tipo-morfologiche” così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

2. Per i fabbricati residenziali, in applicazione della LR 5/2010, è altresì ammessa la ristrutturazione edilizia con recupero ai fini abitativi dei sottotetti secondo quanto disciplinato dalla legge stessa.

#### Art. 25 bis – Interventi pertinenziali nel resede di riferimento di cui all'art.3

1. Tutti gli interventi pertinenziali, che comportano nuovi organismi edilizi, così come definiti dalla vigente legislazione regionale, sono ammessi laddove consentiti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio vigente con le seguenti limitazioni:
  - nel caso in cui la superficie permeabile del terreno sia inferiore al 25% della superficie fondiaria o comunque del resede di riferimento, sono ammesse trasformazioni edilizie che non la riducano ulteriormente;
  - le nuove costruzioni dovranno essere localizzate in posizione defilata, in armonia con la tipologia edilizia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio principale.
2. Non dovranno essere abbattuti alberi senza che siano contestualmente sostituiti con alberi aventi caratteristiche analoghe. Fanno eccezione gli alberi monumentali, per i quali è vietato in ogni caso l'abbattimento.
3. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini.
4. Sono possibili interventi legati al recupero di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, comprendenti la loro demolizione e ricostruzione, a parità di Sul, all'interno del resede di riferimento del bene principale, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. il progetto di trasformazione dovrà interessare l'intero resede di riferimento;
  - b. i volumi potranno essere riuniti in un unico corpo, separato dal corpo principale e di altezza utile interna non superiore a m 2,40.

#### Art. 26 - Demolizione senza ricostruzione e sostituzione edilizia

##### Demolizione senza ricostruzione (D)

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano le aree che il Regolamento Urbanistico intende recuperare come spazi inedificati, o necessari per la realizzazione di opere pubbliche .
2. La loro sistemazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni stabilite nei diversi casi nelle norme successive.
3. Sui fabbricati assoggettati a demolizione senza ricostruzione sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso degli edifici.
4. Salvo diversa prescrizione nelle schede norma o negli articoli successivi, questo tipo di intervento si attua con SCIA.

##### Sostituzione edilizia (S)

5. Si tratta degli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione, così come definiti dalla normativa regionale ed eseguiti nell'ambito del resede di riferimento di cui all'art.3.

## Art. 27 - Ristrutturazione urbanistica (Ru)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere dei seguenti tipi:

a) *Ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda esistente (Ru1)*

*Sono gli interventi legati alla demolizione e alla ricostruzione di una quantità di Sul pari a quella esistente. La riconfigurazione dei fabbricati esistenti dovrà essere effettuata in situ, nel rispetto delle regole di impianto e delle altezze degli edifici previste nel tessuto urbano e nella zona urbanistica in cui l'area d'intervento ricade. Laddove non specificato, ai fini di detta riconfigurazione, si prescrive una H massima di 12,50 m nelle UTOE 5 e 6 e di 9,50 m nel resto del territorio comunale.*

b) *Ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri (Ru2)*

*Consiste in un insieme sistematico di interventi finalizzato a ridefinire l'assetto edilizio e urbanistico esistente. Comprende la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione, la possibilità di una loro diversa collocazione nell'ambito dell'area di intervento, la modifica o la trasformazione della suddivisione in lotti, dei tracciati stradali, del rapporto fra spazi edificati e non, del rapporto fra spazi pubblici e privati. La realizzazione di tali interventi è ammessa solo nei casi previsti dal presente Regolamento.*

### *Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (Ru3)*

*Implica un insieme sistematico di interventi che possono comportare, oltre alla ristrutturazione urbanistica come definita in precedenza, anche il risanamento, la modifica e il rimodellamento delle aree degradate finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, alla bonifica ed al ripristino ambientale, alla riqualificazione paesaggistica e della struttura morfologica preesistente.*

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica Ru1, ove non diversamente indicato dalle norme successive o dalle schede indicate, si attuano mediante intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire convenzionato; gli interventi di ristrutturazione urbanistica Ru2 e Ru3 si attuano mediante piano urbanistico preventivo.

## Art. 28 - Nuova edificazione (N)

1. Per nuova edificazione si intendono gli interventi diversi dalle categorie precedenti e finalizzati alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

2. Tali interventi interessano lotti edificati o non edificati, per i quali il Regolamento Urbanistico consente una trasformazione radicale, anche con eventuali ampliamenti, tanto da assimilarli a interventi di nuovo impianto.

3. La realizzazione degli edifici e delle quantità di spazi pubblici dovrà avvenire, quando specificato e secondo le modalità definite dal presente Regolamento Urbanistico.

4. Ove non diversamente specificato nelle norme successive e nelle schede norma, gli interventi di nuova edificazione, se relativi a singoli edifici, si attuano con Permesso di Costruire convenzionato.

## Art. 29 - Realizzazione di autorimesse interrate (Ai)

1. Sono gli interventi volti a realizzare autorimesse interrate legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nella misura di 1mq/10 mc.

2. Tali autorimesse, se realizzate interamente al di sotto del piano di campagna, non sono computabili ai fini del calcolo della Sul.

3. *In tale caso il piano di copertura dovrà essere sistemato a terrazza o con riporto di terreno vegetale sufficiente per la sua piantagione.*
4. *Gli alberi ad alto fusto abbattuti per la realizzazione di tali interventi dovranno essere opportunamente ripiantati o sostituiti con esemplari arborei di dimensioni adeguate.*
5. *E' vietato in ogni caso l'abbattimento di alberi monumentali.*
6. *Dovranno essere altresì rispettate eventuali diverse prescrizioni delle schede norma o degli articoli successivi.*
7. *Salvo diversa prescrizioni nelle schede norma o negli articoli successivi, le autorimesse interrate si realizzano con SCIA.*

**Art. 30 - Disposizioni per la riqualificazione energetica degli edifici**

1. *Con riferimento alle norme pertinenti gli interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica ed acustica del patrimonio edilizio, disciplinate dal Regolamento Edilizio, gli ambiti di applicazione dovranno tenere conto della salvaguardia dei caratteri paesistici, storici e architettonici degli edifici e dei luoghi.*
2. *Nel caso dei tessuti e degli edifici isolati di impianto storico (TS) si rinvia all'art. 38.*
3. *Per quanto non disciplinato, si rimanda a quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale e alla normativa nazionale e regionale vigente.*

## TITOLO II - DISCIPLINA DEL SUOLO EDIFICATO

### **CAPO I - NORME GENERALI RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

#### Art. 31 - Tessuti e aggregati isolati di impianto storico (TS)

1. Il Regolamento Urbanistico individua, ai sensi degli artt. 32-33-34 delle NTA del Piano Strutturale, le parti edificate antecedenti al Catasto di primo impianto (1952) caratterizzate da qualità storiche, artistiche, testimoniali e paesaggistiche, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'impianto insediativo, nelle modalità di aggregazione delle aree inedificate e degli spazi pubblici circostanti che concorrono a costituirlne l'immagine e che necessitano di tutela.

2. Sono tessuti assimilabili alle zone omogenee A del DM 1444 del 2.4.1968.

3. Le zone TS, in conformità all'art. 10 del Regolamento di attuazione del Titolo V della LR 1/2005, sono articolate in sottozone per tessuti omogenei e UTOE:

- TS1: borghi isolati di pianura;
- TS2: borghi suburbani lineari;
- TS3: tessuti di case isolate novecentesche e tessuti pianificati con intervento unitario;
- TS4: borghi di collina e di montagna;
- TS5: aggregati di rilevanza architettonica e monumentale;
- TS6: aggregati di valore testimoniale.

4. Gli edifici edificati prima del 1952 (datazione del Catasto di primo impianto) e ricadenti in questi tessuti sono classificati dal punto di vista della tipologia edilizia ai sensi dei successivi articoli ed in particolare dell'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

5. La classe tipologica del bene principale si intende estesa all'area di pertinenza storica dello stesso, anche se non indicata nelle tavole di piano.

6. Per ogni trasformazione devono essere rispettate le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

7. Gli interventi ai sensi degli artt. 32, 33, 34 del PS, dovranno comunque essere finalizzati al ripristino, al restauro, al risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, delle sue qualità e degli elementi costitutivi degli assetti tipo-morfologici e degli spazi non edificati.

8. Per gli edifici di recente costruzione interni ai tessuti TS valgono le norme relative ai tessuti TR1.

#### Art. 32 - Frazionamento immobiliare dei tessuti storici TS

1. Nei tessuti di impianto storico TS i frazionamenti immobiliari sono consentiti alle condizioni che seguono.

2. Fatto salvo quanto specificato nei commi successivi, negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a mq 45.

3. Il frazionamento delle unità immobiliari esistenti deve prevedere la localizzazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità; esso dovrà essere reperito nel resede di riferimento o entro di un raggio di m 500, in aree legate da vincolo, da trasciversi nei

registri immobiliari. In caso di impossibilità di reperimento dei posti auto, è consentita la monetizzazione.

4. Nei tessuti TS5, TS6, negli interventi di ristrutturazione edilizia, ove ammessi, è consentito formare nuove unità abitative con Sua non inferiore a 45 mq, compatibilmente col rispetto dei caratteri tipologici, alle seguenti ulteriori condizioni e sempre fino alla realizzazione di un solo alloggio per piano negli edifici a schiera, fino al raddoppio del numero degli alloggi negli edifici in linea, fino a due alloggi per piano nelle ville o palazzine isolate.

5. L'ulteriore aumento del numero degli alloggi per tipologia potrà essere ammesso per i soli complessi ampi e articolati nell'ambito di un progetto che preveda, oltre al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche presenti, anche la sistemazione urbanistica unitaria degli spazi a standard, degli impianti a rete, della viabilità di accesso e mostri come tali spazi si connettono agli spazi circostanti.

Art. 33 - Tessuti TS1,TS2,TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni.

1. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *residenziale,*
- *direzionale,*
- *commerciale,*
- *turistica ricettiva,*
- *attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,*
- *artigianale di servizio alla residenza e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili,*
- *verde privato.*

2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi pertinenziali di cui al seguente articolo 62.

3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello ( 400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (250 mq di Sv) nei TS3.

4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato.

5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico.

6. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale

eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

10. A tale scopo si prescrivono:

- a. la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi inedificati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc);
- b. la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti;
- c. l'adeguamento delle reti di sottoservizi;
- d. l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture.

#### Art. 34 - Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;
- b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;
- c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali;
- d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico;
- e) le autorimesse interrate sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;
- f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

#### Art. 35 - Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica:

- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente,
- direzionale,
- turistico-ricettiva,
- verde privato.

2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la Sua dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione funzionale ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato.

3. Non sono ammesse autorimesse interrate.

4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

#### Art. 36 - Invarianti tipo-morfologiche : edifici storici nei tessuti insediativi

1. Nei tessuti storici (TS) costituiscono invarianti delle tipologie edilizie quelle individuate attraverso il rilievo critico di cui al successivo art. 39, così come ulteriormente disciplinato dall'art. 24 del regolamento edilizio. I progetti di restauro (RS1, RS2, RS3) e di ristrutturazione edilizia (RE) devono comunque valutare gli elementi di seguito elencati.

##### 2. Rapporto fra edificio e lotto:

- schiere con area di pertinenza retrostante

L'area scoperta deve essere tutelata come tale e i nuovi interventi non devono aumentare l'impermeabilizzazione così come disciplinato dal precedente art. 25-bis. Le modifiche agli spazi scoperti sono ammesse a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.

- schiere con area di pertinenza frontale

L'area di pertinenza frontale può essere modificata a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Deve essere comunque conservata la recinzione sulla strada.

- casa isolata nel lotto

Nel resede di riferimento, di cui al precedente art. 3 è consentita la realizzazione di addizioni funzionali e interventi pertinenziali. Ove consentite dalla presenti norme, dette nuove volumetrie possono essere localizzate alle condizioni di cui ai precedenti artt. 25 e 25-bis, a condizione che non si abbattano alberi e a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.

##### 3. Componenti della tipologia:

- scala

Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto ne garantisce la tutela. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale.

Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia (RE), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.

- tetto

Le coperture a gronda costante devono essere mantenute o ricostituite con le stesse caratteristiche di quelle afferenti alla tipologia originaria e ancora in opera, materiali della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza.

Le coperture a colmo costante non devono avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali e devono conservare i caratteri delle componenti strutturali (stessi criteri di quelle a gronda costante).

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate

Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Gli elementi in pietra, o più spesso in intonaco, come le

lesene verticali e/o orizzontali, le paraste, i marcadavanzali e/o i marcapiani e, in genere, tutto quello che costituisce l'apparato decorativo dell'edificio rappresenta l'insieme di elementi codificati del linguaggio diretto o mediato dell'edilizia: pertanto è indispensabile conservare, negli interventi sulle facciate, l'insieme di questo apparato ed anche integrarlo se necessario a una sua migliore lettura.

- rapporto edificio/strada

Gli interventi che modificano il rapporto originario fra l'edificio e la strada sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. In presenza di una già intervenuta rilevante alterazione dell'originario rapporto edificio/strada, il progetto deve tendere, per quanto possibile, alla ricostituzione dei caratteri originari

Art. 37 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici in aree agricole e forestali/naturali

1. Ai fini delle trasformazioni dell'edilizia storica ricadente nelle aree agricole e forestali/naturali, costituiscono invarianti tipo-morfologiche, quelle individuate attraverso il rilievo critico di cui al successivo art. 39, così come ulteriormente disciplinato dall'art. 24 del regolamento edilizio. I progetti di restauro RS1, RS2, RS3 e di ristrutturazione edilizia RE, devono comunque valutare gli elementi di seguito elencati:

*Rapporto fra edificio e area di pertinenza*

Al fine di tutelare l'assetto storico dei giardini e degli spazi pertinenziali storicizzanti, l'area di pertinenza, costituita da quella catastale e comprensiva degli eventuali annessi, è individuata attraverso il rilievo critico; a tale area di pertinenza storica (aia, spazi storicizzati, etc.), è estesa la classificazione dell'edificio principale. Gli interventi sugli spazi esterni storicizzati sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39 e non possono essere comunque suddivisi se non mediante l'utilizzo di separazioni che non siano stabilmente infisse al suolo. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

*Componenti della tipologia*

- aggregazioni funzionali:

Ogni intervento deve rispettare il processo di aggregazione delle funzioni abitative con quelle di servizio alla produzione agricola, distinguendo i processi lineari a corpo semplice o doppio rispetto a quelli a corpo triplo con torretta o senza.

- scala:

Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto deve garantirne la tutela anche attraverso la conservazione dei collegamenti verticali. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale. Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia (RE), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.

- tetto:

Non è consentito modificare la morfologia e la struttura del tetto e della gronda; in caso di sostituzione dei materiali costitutivi dovranno essere conservati i caratteri originali (materiali della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza); in caso di sostituzione, le coperture dovranno essere a colmo costante in coerenza con le tipologie tradizionali.

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate

*Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. E' fatto obbligo conservare gli elementi presenti riconoscibili come nel caso delle tipologie edilizie in ambito urbano; è fatto obbligo inoltre conservare, eventualmente ripristinandole e integrandole per una migliore lettura, anche le finiture più semplici tipiche dell'edilizia rurale (riquadature a intonaco dipinto delle aperture, balze di intonaco più resistente al basamento dell'edificio, ribattitura nel sottogronda di una fascia dipinta a colore contrastante, eventuale decorazione dipinta negli spigoli degli edifici a imitazione delle pietre, eventuale edicole per immagini sacre, ecc.).*

*- riutilizzazione abitativa*

*Sono ammessi gli interventi funzionali alla riutilizzazione abitativa del patrimonio edilizio storico ove ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.*

**Art. 38 - Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili**

- Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.*
- Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.*
- Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.*
- La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.*
- Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).*
- Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivo sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.*
- Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.*
- Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati.*
- Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive.*

*Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"*

		A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
		casa a schiera	casa in linea	villa o casa padronale	villino	casa colonica	casa rurale	edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri e castello, torre	edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri e castello, torre	edifici pubblici	edifici per attività produttive	annessi vari
1	rudere	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.1	Rs.1	Rs.1	Rs.2	Rs.2
2	non ristrutturato	Rs.2	Rs.2	Rs.1*	Rs.2	Rs.2	Rs.2	Rs.1	Rs.1	Rs.1	Rs.2	Rs.2
3	ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario	alterazioni nelle finiture e nei materiali	Rs.3	Rs.3	Rs.2	Rs.3	Rs.3	Rs.1	Rs.2	Rs.2	Rs.3	Rs.3
4		trasformazioni nei caratteri tipologici	RE	RE	Rs.3	RE	RE	RE	Rs.2	Rs.3	Rs.3	RE

legenda delle abbreviazioni:

Rs.1	restauro scientifico;
Rs.2	restauro tipologico;
Rs.3	restauro morfologico;
RE	ristrutturazione edilizia
Rs.1*	solo in caso di edifici con vincolo diretto

### Art. 39 - Rilievo critico

1. Gli interventi di restauro pertinenti al patrimonio edilizio storico di cui al successivo comma 5 dovranno essere accompagnati da un “rilievo critico”, esteso all’intero corpo di fabbrica e/o all’intera unità morfo-tipologica e alla relativa area di pertinenza ovvero al relativo resede di riferimento.

2. Il rilievo critico:

- documenta le trasformazioni subite dall’edificio (o dal complesso),
- individua puntualmente le invarianti tipo-morfologiche;
- dimostra la coerenza dell’intervento proposto con le invarianti tipo-morfologiche individuate.

3. Gli elaborati che compongono il rilievo critico sono indicati dall’art. 24 del regolamento edilizio.

4. La presentazione del rilievo critico è obbligatoria per tutti gli interventi di restauro (Rs1, Rs2, Rs3) e di ristrutturazione edilizia (RE) per gli edifici di classe 4.

5. Gli interventi su edifici storici devono tendere a migliorare le condizioni sismiche degli stessi e consentirne l'adeguamento sismico, salvo il rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate con il rilievo critico.

#### Art. 40 - Altre invarianti storico-insediative

1. Il Regolamento Urbanistico, oltre al patrimonio edilizio storico di cui agli articoli precedenti, disciplina la tutela dei manufatti diffusi con valore testimoniale che caratterizzano l'identità territoriale, facendo propri gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale, Titolo II Statuto dei Luoghi.

2. In particolare, la tavola Piano Strutturale n.18 in scala 1: 10.000 individua i tracciati stradali storici riportati nel Catasto Leopoldino.

3. Per i principali tracciati storici l'Amministrazione Comunale potrà promuovere progetti di riqualificazione e valorizzazione, individuando un sistema continuo di percorsi, nonché i materiali, gli elementi di arredo e la segnaletica da utilizzare per la loro valorizzazione e fruizione.

4. In riferimento ai tracciati esistenti dovranno comunque essere conservati gli elementi definiti invarianti strutturali.

5. Il Regolamento Urbanistico individua cartograficamente anche altre delle invarianti descritte nel Piano Strutturale: edicole e margini sacre, ponti storici, ghiacciaie, manufatti connessi con colture tipiche come metati e capanne in paglia e legno, sistemazioni idrauliche quali bottacci, macine e lavatoi .

6. Per detti manufatti, individuati nelle tavole Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento, è previsto il restauro di tipo Rs1.

7. Il Comune, potrà elaborare piani per aree organiche verificando i manufatti censiti, la loro condizione, il loro uso in relazione al contesto e approfondendo la disciplina specifica con indicazioni normative.

#### Art. 41 - Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- direzionale;
- artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
- commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;

- turistico-ricettiva extra-alberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- verde privato.

6. *Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.*

7. *Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:*

- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) nei quali la Sua può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. *Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU.*

9. *Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).*

10. *Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.*

11. *Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di Sua non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):*

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento sarà soggetto al parere della Commissione Edilizia; qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone omogenee TR e VP;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

11. *Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzi la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici.*

12. *Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.*

#### Art. 42 - Tessuti a destinazione artigianale e industriale (TP)

1. Sono tessuti localizzati prevalentemente nel sistema della pianura produttiva (UTOE 5).
2. I tessuti a prevalente destinazione produttiva sono assimilati alle zone territoriali omogenee D ai sensi del DM 1444/1968.
3. I tessuti TP sono articolati in sottozone:
  - TP1, Tessuti per attività industriali e artigianali;
  - TP2, Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali da riordinare o riqualificare;
  - TP3, Tessuti misti prevalentemente produttivi;
  - TP4, Insediamenti esistenti produttivi isolati in ambito urbano;
  - TP5, Insediamenti esistenti produttivi isolati in territorio aperto;
  - TP6, Aree per attrezzature logistiche;
  - TP7, Aree per depositi.
4. Al fine di aumentare la produzione di energia da fonti rinnovabili, in tali tessuti il Comune promuove, anche attraverso incentivi di bonus edificatorio, la formazione e la partecipazione a consorzi tra i proprietari.
5. Le destinazioni d'uso ammesse, salvo le limitazioni e le specificazioni di cui alla disciplina delle singole sottozone successive, sono le seguenti:
  - a) industriali e artigianali;
  - b) artigianato di servizio (alla persona, alle cose ed ai mezzi);
  - c) servizi dedicati alla ricerca e dell'innovazione tecnologica nei settori produttivi;
  - d) magazzini, depositi e silos legati alle attività produttive;
  - e) una abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti (per una superficie max pari a 0,10 mq/mq di Sul, con un massimo di 120 mq di Sul; non è consentita la costruzione di abitazioni per lotti fondiari inferiori a 1.000 mq);
  - f) servizi aziendali per gli addetti;
  - g) servizi sociali, culturali, sportivi e ricreativi;
  - h) commercio all'ingrosso e deposito non alimentare e lavorazione all'aperto di materiali;
  - i) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - j) direzionale;
  - k) commerciale al dettaglio con superfici di vendita ammissibili fino alle medie strutture di secondo livello sia alimentare che non alimentare (fino a 800mq di Sv - cfr. Allegato A);
  - l) esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - m) esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.
6. Salvo diversa disciplina prevista dalle schede norma, è ammessa la realizzazione di tettoie aperte su tre lati, nei limiti di altezza e superficie coperta previsti per le diverse sotto zone TP; non rilevano ai fini dei limiti della superficie coperta le strutture retrattili in PVC e simili, a condizione che non riducano la superficie permeabile e quella destinata a parcheggi, e siano conformi al Regolamento Edilizio per quanto riguarda le distanze dai confini di proprietà.
7. Salvo diversa disciplina prevista dalle schede norma, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica Ru1; essi si attuano con Permesso di Costruire convenzionato.
8. Per i nuovi edifici, gli ampliamenti o gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti, ai fini della tutela e della valorizzazione degli insediamenti, dovranno essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad esse correlate nei contesti paesaggistici circostanti, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli

arredi urbani e vegetazionali nei compatti interessati, nonché alla riduzione del fabbisogno energetico e idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili.

9. Detti progetti dovranno garantire sempre il miglioramento delle prestazioni energetiche anche nei casi di esposizione non ottimale all'irradiazione solare o di estese ombre dovute ad altri edifici vicini, dovrà essere assicurato l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili in conformità alla legislazione vigente, fatta salva la dimostrata impossibilità tecnica.

10. Il Comune, con apposito regolamento, potrà prevedere forme di incentivazione per quegli interventi che garantiscano il rispetto di requisiti di carattere ambientale (gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti, della mobilità, dei servizi, delle reti e degli impianti tecnologici, delle acque meteoriche e dei reflui, delle emissioni inquinanti e di quelle acustiche, efficienza energetica, ecc.) propri della APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, di cui all'art. 26 del Dlgs n. 112/98 e ss. aa.).

11. Nel caso di insediamento di attività che permettono l'uso di impianti di cogenerazione e/o di sistemi di recupero o risparmio energetico, è fatto obbligo di presentare studi e programmi applicativi ai sensi dell'art. 70, comma 4, lettera b, delle NTA del PTC vigente.

#### Art. 43 – Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali (TP1)

1. Gli interventi di trasformazione dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- $Rc = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $Uf = 0,65 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 11 \text{ mt}$  (esclusi silos, ciminiere e volumi tecnici assimilabili). Nei casi di ampliamento di edifici esistenti e fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2, ove ricorrono documentate esigenze produttive, sono ammesse altezze pari a quella del fabbricato originario, ancorché superiori agli 11 mt. Anche in tale ipotesi, l'altezza massima consentita per l'ampliamento non può superare i 15 mt.
- Distanze minime dai confini e dal filo stradale = 5 mt. e' possibile la costruzione di manufatti sul confine attraverso la comunione del muro perimetrale o la costruzione in aderenza, previo accordo fra i proprietari confinanti.

2. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2.

3. In caso di ristrutturazione urbanistica con riconfigurazione fondiaria, i lotti fondiari minimi non potranno essere inferiori a 500 mq di Sf.

4. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l).

#### Art. 44 - Tessuti esistenti per attività industriali e artigianali da riordinare o riqualificare (TP2)

1. Gli interventi di trasformazione dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- $Rc = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $Uf = 0,65 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 11 \text{ mt}$  (esclusi silos, ciminiere e volumi tecnici assimilabili). Nei casi di ampliamento di edifici esistenti e fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2, ove ricorrono documentate esigenze produttive, sono ammesse altezze pari a quella del fabbricato originario, ancorché superiori agli 11 mt. Anche in tale ipotesi, l'altezza massima consentita per l'ampliamento non può superare i 15 mt.
- Distanze minime dai confini e dal filo stradale = 5 mt. E' possibile la costruzione di manufatti sul confine attraverso la comunione del muro perimetrale o la costruzione in aderenza, previo accordo fra i proprietari confinanti.

2. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2.

3. Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica sui tessuti esistenti è subordinato alla realizzazione degli standard urbanistici nell'area di intervento, o nel raggio max di mt 200 dal confine dell'area di intervento, previo convenzionamento con l'Amministrazione.
4. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), h), i) l), m).
5. Per queste sottozone in caso di progetti unitari coordinati fra lotti limitrofi sono consentiti incrementi del seguente indice:
  - $Uf = 0,70 \text{ mq/mq}$ .

Art. 45 - Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi (TP3)

1. Sono tessuti caratterizzati dalla compresenza della funzione residenziale collegata all'attività produttiva e dalla presenza diffusa di funzioni terziarie e direzionali.
2. Per queste sottozone sono incentivati gli interventi di riordino con lo scopo di valorizzare la pluralità di funzioni presenti attraverso una loro migliore integrazione secondo rapporti di compatibilità ed una adeguata dotazione di standard.
3. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru2 con i seguenti parametri urbanistici massimi:
  - $Rc = 0,45 \text{ mq/mq}$
  - $Uf = 0,70 \text{ mq/mq}$
  - $H \text{ max} = 4 \text{ piani fuori terra (max 14 mt)}$
  - Parcheggi e spazi pubblici (in relazione alle funzione insediate).
4. In caso di progetti unitari coordinati fra lotti limitrofi sono consentiti incrementi del seguente indice:
  - $Uf = 0,80 \text{ mq/mq}$

5. Destinazioni d'uso ammesse: a), b), c), d), e), f), g), i), j), k), l), m).
6. Le destinazione d'uso di cui ai punti j), k) (direzionali e commerciali) sono ammesse a condizione che le superfici da destinare a parcheggio siano ricavate all'interno dell'area di intervento (anche interrati o in struttura), senza possibilità di monetizzazione o di reperimento di standard a distanza.
7. Le destinazioni ammesse negli insediamenti produttivi misti dovranno concorrere alla Sul secondo il seguente mix funzionale:
  - attività artigianali e di servizio (minimo 40% della Sul, con destinazioni: a), b), c), d), f);
  - le attività commerciali sono consentite, nelle tipologie previste, fino ad un max del 30% della Sul totale, con destinazioni: k), l), m);
  - le attività direzionali, sia pubbliche che private, sono consentite fino ad un max del 30% della Sul totale, con destinazioni: j), g).
8. Non è consentito l'insediamento di industrie classificate come "insalubri", ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Sanità, iscritte nella prima classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia (Asl e Arpat) la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.

Art. 46 - Insediamenti produttivi esistenti isolati in ambito urbano (TP4)

1. Sono insediamenti esistenti posti in ambito urbano, per i quali deve essere garantita la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale nel quale si collocano.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi sino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 attuabili con Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e dei parametri urbanistici sotto indicati:

- *H max non superiore a quella preesistente;*
- *Sul non superiore a quella preesistente.*

3. Sono consentite le attività previste nei tessuti TP2, escludendo le attività produttive classificabili come "insalubri", ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Sanità, iscritte nella prima classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia (Arpat e Asl) la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.

#### Art. 47 - Insediamenti produttivi esistenti isolati in territorio aperto (TP5)

1. Sono insediamenti esistenti posti al di fuori delle zone industriali, ritenuti compatibili con il contesto, di cui viene confermata la destinazione produttiva, ferma restando, laddove necessaria, la predisposizione di interventi di riordino urbanistico e di mitigazione degli impatti.

2. Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 attuabili con Permesso di Costruire convenzionato con le precisazioni sottoindicate.

3. Sono consentite le attività previste nei tessuti TP1, escludendo le attività produttive classificabili come "insalubri", ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Sanità, iscritte nella prima classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia (Arpat e Asl) la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.

4. Fatte salve le limitazioni derivanti da salvaguardie di tipo ambientale, è consentito l'ampliamento "una tantum" dei fabbricati, per una Sul massima del 50% della superficie utile linda esistente con la limitazione dell'altezza massima che non potrà superare i mt 8,00, o, se maggiore, quella del fabbricato produttivo esistente.

5. L'ampliamento dovrà essere motivato da specifiche esigenze produttive documentate mediante un piano di sviluppo industriale contenente le relative ricadute occupazionali o analoga documentazione giustificativa.

6. Dovrà essere presentato un apposito progetto unitario corredata da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che contempli i relativi impegni da parte del proponente e preveda la realizzazione degli standard necessari e delle opportune opere di mitigazione dell'impatto ambientale.

7. L'ampliamento "una tantum" potrà essere effettuato esclusivamente nel resede di riferimento del fabbricato esistente così come risulta indicata nelle cartografie del RU.

8. In caso di condizioni di degrado (ex art. 82 NTA PS) gli interventi suddetti sono consentiti subordinatamente alla bonifica e al ripristino ambientale.

9. In questi casi il Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere accompagnato dalla documentazione prescritta dalla legislazione vigente e da uno schema di inquadramento urbanistico.

#### Art. 48 - Aree esistenti per attrezzature logistiche (TP6), per depositi (TP7), per Impianti tecnologici (It), per distributori di carburanti (Dc)

1. Le aree per attrezzature logistiche esistenti TP6, i depositi all'aperto esistenti TP7 e le aree per impianti tecnologici (It) possono essere oggetto di interventi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia con intervento edilizio diretto e di interventi di ristrutturazione

urbanistica Ru 1 con Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano adeguati alle destinazioni d'uso, ai parametri edilizi e ai requisiti di accessibilità e di riqualificazione ambientale stabiliti per le rispettive aree di nuovo impianto, di cui agli artt. 56, 57 e 97.

2. I distributori di carburanti possono essere oggetto di interventi di riqualificazione fino alla ristrutturazione edilizia, purché accompagnati dalla realizzazione di opere di miglioramento ambientale, di arredo, verde urbano, di miglioramento della segnaletica e degli accessi.

#### Art. 49 - Aree commerciali esistenti (grandi, medie strutture di vendita)

1. Sono le zone commerciali esistenti per le quali vengono confermate le destinazioni d'uso assentite tramite autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale o atto equipollente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

2. Nel solo caso delle Medie Strutture, a condizione di raggiungere una riqualificazione delle aree, sarà possibile l'ampliamento delle superfici di vendita assentite (Sv) sino al limite dimensionale della categoria in cui ricadono, come indicate nell' allegato A: "Indicazioni di Regolamento Urbanistico per la definizione delle superfici di vendita ammissibili", a condizione che vengano rispettati i parametri a parcheggio previsti e vengano risolti, prima dell'apertura al pubblico della nuova superficie e sulla base delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, eventuali problemi di congestione indotti sulla mobilità urbana, previa la stipula di una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale e sia verificata la corrispondenza con gli standard e siano adeguate le urbanizzazioni primarie e secondarie e le prestazioni energetiche degli edifici fino ad assicurare l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili per almeno il 60 % dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

3. Gli standard non possono essere monetizzati.

4. Sono ammessi interventi diretti sino alla ristrutturazione edilizia.

5. E' altresì consentita, previo piano urbanistico preventivo, la ristrutturazione urbanistica a parità di Sul; il piano dovrà assicurare le dotazioni di standard e assicurare l'approvvigionamento di energie da fonti rinnovabili per almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria e per almeno il 30% dell'energia necessaria alla climatizzazione.

6. Non è permessa la monetizzazione degli standard.

#### Art. 50 - Aree direzionali esistenti

1. Sono le zone con destinazione direzionale esistenti per le quali vengono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

2. Sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, e previo piano di recupero, ristrutturazione urbanistica a parità di Sul, nei limiti del Rapporto di Copertura definito al seguente art. 59; il piano di recupero dovrà migliorare le dotazioni di standard in particolare di parcheggi portandole alle quantità stabilite dalle presenti norme nell'art. 62.

#### Art. 51 – Aree a destinazione turistico-ricettiva esistenti

1. Si tratta di zone ove sono già esistenti attività ricettive, di somministrazione di alimenti e bevande, e residenze turistico-alberghiere.

2. In queste zone, allo scopo di potenziare e adeguare le strutture turistico-ricettive ai requisiti prescritti dalla normativa regionale in materia, nel rispetto delle disposizioni relative

all'edilizia storica, è possibile:

- *riqualificare i fabbricati esistenti con interventi edilizi diretti fino alla sostituzione edilizia, senza aumento di Sul, nei limiti del Rapporto di Copertura definito al seguente art. 60;*
- *incrementare "una tantum" la Sul esistente, fino ad un massimo del 20%, a condizione che vengano migliorate le prestazioni energetiche delle strutture ricettive; detti incrementi possono arrivare fino al 30% della Sul nel caso di miglioramento delle prestazioni energetiche passive delle stesse. In entrambi i casi dovrà essere fatto ricorso a fonti energetiche rinnovabili per soddisfare almeno il 60% dell'energia necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria.*

3. *Gli incrementi, realizzabili anche con interventi non accorpati al fabbricato principale, sono attuabili con intervento edilizio diretto subordinato alla redazione di un preliminare piano di inquadramento paesaggistico e urbanistico che dimostri: il rispetto delle tipologie architettoniche dei fabbricati e dei caratteri paesaggistici presenti all'intorno, nonché di eventuali invarianti strutturali presenti; l'adeguatezza delle reti infrastrutturali, del sistema degli accessi e la relativa connessione con la viabilità, verificando l'idoneità del sistema proposto rispetto al traffico indotto sia in entrata che in uscita.*

4. *Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:*

- *Parcheggi pubblici 0,35 mq/mq*
- *Parcheggi pertinenziali per la sosta stanziale: 1 posto auto per camera, per almeno il 50% delle camere.*
- *Eventuali ampliamenti non potranno superare l'altezza massima dei fabbricati preesistenti e si dovranno inserire adeguatamente nel contesto paesaggistico.*

5. *Nel resede di riferimento della strutture ricettive è consentita la realizzazione di attrezzature per attività complementari.*

## CAPO II - TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### Art. 52 - Aree soggette a trasformazione urbanistica ACT, ATP

1. *Il Regolamento Urbanistico individua una serie di interventi in coerenza con le strategie di riqualificazione indicate nel Piano Strutturale, perimetrandone con apposita dicitura le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica.*

2. *Le trasformazioni sono finalizzate alla riqualificazione urbana, ambientale e del paesaggio, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, al miglioramento della qualità urbana.*

3. *Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di Piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero di cui all'articolo 73 della LR 1/2005.*

4. *Dal punto di vista degli strumenti di attuazione le aree di trasformazione urbanistica sono distinte nelle seguenti due categorie:*

- *ACT Ambiti Complessi di Trasformazione: si tratta di aree di dimensione rilevante o che comunque investono problematiche di varia natura, per le quali sono previste trasformazioni urbanistiche interessanti la viabilità, gli spazi pubblici, le aree edificate sia pubbliche che private, con ricadute sull'assetto delle aree circostanti. Sono sottoposte a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (salvo diversa indicazione nelle schede norma).*
- *ATP Ambiti di Trasformazione Puntuale: si tratta di aree di minore dimensione (lotti inedificati o singoli edifici) per le quali il Regolamento Urbanistico prevede trasformazioni*

*circoscritte. Si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato (salvo diversa indicazione nelle schede norma).*

*5. Il Regolamento Urbanistico individua inoltre gli Ambiti di Trasformazione del PRG previgente confermati e/o integrati (AT) per i quali si rimanda alla disciplina di cui all'art. 112.*

*6. Le schede norma indicate alle presenti norme dettano prescrizioni specifiche per ciascun ambito.*

*7. E' altresì fatto obbligo ottemperare prima dell'inizio della costruzione alle eventuali prescrizioni contenute nelle certificazioni rilasciate dai gestori dei servizi.*

*8. La connessione dell'area di intervento con le esistenti reti di servizi sarà a completo carico di chi propone l'intervento.*

*9. Nelle ACT, ATP e AT è fatto obbligo considerare le valutazioni circa gli indicatori di sostenibilità contenute nel Rapporto Ambientale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica.*

*10. In particolare tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi (ACT, APT) previsti dal presente Regolamento Urbanistico sono soggetti alle specifiche disposizioni per la valutazione a scala di dettaglio degli effetti ambientali, da eseguirsi in fase di pianificazione attuativa o, per gli interventi diretti e/o pubblici, in fase di progettazione, nonché alle prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate.*

*11. Le stesse disposizioni si applicano agli Ambiti di Trasformazione del PRG previgente (AT) confermati e/o integrati dal presente Regolamento Urbanistico, e non ancora convenzionati.*

*12. Ai fini di ottemperare a quanto sopra il Piano Attuativo o il Progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno specifico elaborato contenente gli elementi atti a verificare il rispetto di ciascuna singola disposizione e prescrizione sottoriportata, con l'esclusione di quelle evidentemente non pertinenti alla tipologia di intervento previsto (l'esclusione dovrà essere debitamente motivata e non è consentita per le disposizioni riferite esplicitamente a "tutti gli interventi di trasformazione"). Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali richieste è commisurato alla tipologia e entità delle azioni di trasformazione previste.*

*• Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche*

*a) Compatibilità con il P.C.C.A.: i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite, ai fini della sua attuazione, dal Regolamento di Igiene. Per gli interventi di trasformazione che prevedano destinazioni d'uso in contrasto con il vigente PCCA l'autorizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione della variante al PCCA stesso.*

*b) Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico: per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi relativi ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o connesse alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).*

*c) Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti: per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di*

*inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali, industriali e artigianali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ricettori sensibili (scuole, strutture per l'infanzia, ospedali, case di cura, etc.).*

*d) Emissioni acustiche ed atmosferiche della viabilità: gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi comportanti modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi. La valutazione dovrà evidenziare l'eventuale necessità di prevedere opportune misure di mitigazione. Deve essere altresì valutato, più in generale, il contributo del Piano Attuativo o del progetto alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:*

- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);*
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);*
- l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;*
- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.*

*• Approvvigionamenti e scarichi idrici*

*e) Approvvigionamenti idrici: tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che comportino prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa idrica. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del Piano Attuativo o del progetto, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, valutando:*

- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;*
- l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;*
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi, quali:*
- realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;*
- raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;*
- reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;*
- utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;*
- impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.*

*e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite nel merito dal Regolamento Edilizio Comunale. L'autorizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente Gestore del servizio Idrico Integrato nel merito della suddetta valutazione.*

*f) Scarichi idrici:*

f1) Per tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi comportanti produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, mediante acquisizione del parere dell'Ente Gestore, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.

f2) Per tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi comportanti produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, in accordo con gli enti e organismi competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di diminuirne il livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto f1). Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale e dai vigenti regolamenti comunali, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore.

- **Fabbisogno energetico**

g) Per tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

La progettazione dovrà perseguire il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

- Prestazioni degli involucri / isolamento termico
- Prestazioni degli impianti di climatizzazione
- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- Fattori climatici: (esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito, ecc),

nel rispetto delle disposizioni dettate nel merito:

- Dal Regolamento Edilizio Comunale;
- Dalle norme di Attuazione del Presente Regolamento Urbanistico;
- Dalla successiva eventuale specifica regolamentazione comunale che dovesse essere emanata in materia, ai sensi delle norme di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico.

Per gli insediamenti produttivi, oltre a quanto prescritto dalle soprarichiamate norme, dovrà essere verificata la fattibilità tecnico-economica dell'uso di sistemi di cogenerazione elettrica e termica, dell'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi, della possibilità di cessione degli scarti termici degli insediamenti produttivi previsti nell'area all'insieme dei fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa.

- **Rifiuti**

h) Per tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi comportanti la produzione di rifiuti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:

- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;
- prevedere nell'ambito della trasformazione le necessarie aree/strutture atte a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, da ubicarsi all'interno delle aree private e/o su suolo pubblico (in caso di zone in cui la raccolta avviene con sistema a cassonetti stradali);

- per le destinazioni d'uso commerciali, industriali e artigianali valutare la fattibilità dell'adozione di tecniche di riduzione della produzione di rifiuti alla fonte.

In ogni caso l'autorizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente Gestore del Servizio di Igiene urbana.

- Qualità di suolo e sottosuolo

i) Verifica assenza contaminazione: per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accettare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali;

- Campi elettromagnetici

j) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti radiotelevisivi e per telecomunicazioni esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, ai fine di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con riferimento ai valori limite stabiliti dalle vigenti normative in materia.

k) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati, al fine di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla legge, al rispetto della vincolistica stabilita dalla normativa vigente in materia e a quanto disposto dall'art. 69 delle presenti Norme.

#### Art. 53 - Aree residenziali di nuovo impianto: AER – AES

1. Sono aree non urbanizzate o urbanizzate in modo parziale o aree dismesse per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un nuovo assetto urbanistico a destinazione prevalentemente residenziale.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- commerciale fino a 400 mq di SV;
- attrezzature di servizio alla residenza.

3. Il solo 20% del totale dell'intervento potrà essere destinato ad attività commerciali e/o di servizio.

4. Le schede norma distinguono le aree che possono essere realizzate con intervento diretto convenzionato e quelle con piano attuativo e stabiliscono per ogni area i parametri e gli indici urbanistici.

5. Nel caso sia prevista residenza sociale, è obbligatoria la convenzione che stabilisca, a seconda dei casi, il canone e la durata dell'affitto o il prezzo di cessione; in caso di affitto, la durata non può essere inferiore a quindici anni.

6. Non è ammessa la formazione di alloggi di Sua inferiore a 45 mq.; fanno eccezione:

- degli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) nei quali la Sua può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;
- degli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

#### Art. 54 - Aree per attività industriali e artigianali TP1

1. Sono aree specializzate a prevalente destinazione produttiva di nuova edificazione, derivanti da residui non edificati presenti nel piano pre-vigente che vengono confermati nel Regolamento Urbanistico e da aree di completamento ricavate all'interno del "Sub-sistema insediativo degli insediamenti produttivi in aree specializzate" (ex art. 83, NTA del PS).
2. L'attuazione degli interventi dovrà avvenire con Permesso di Costruire convenzionato, salvo diversa disciplina indicata nelle schede norma.
3. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
  - $Rc = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - $Uf = 0,55 \text{ mq/mq}$
  - $H \text{ max} = 11 \text{ mt}$  (esclusi silos, ciminiere e volumi tecnici assimilabili)
  - Distanze minime dai confini e dal filo stradale = 5 mt. E' possibile la costruzione di manufatti sul confine attraverso la comunione del muro perimetrale o la costruzione in aderenza, previo accordo fra i proprietari confinanti.
  - Lotti fondiari minimi: 500 mq.
4. Nelle aree produttive specialistiche TP1 di nuovo impianto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a), b), c), d), e), f), g), h), i), l).

#### Art. 55 - Insediamenti produttivi misti TP3

1. Sono insediamenti aventi le caratteristiche di cui all'art. 45 che derivano prevalentemente dal recupero di aree produttive dismesse o sottoutilizzate, localizzate in aree urbane o periurbane.
2. Gli interventi previsti, fatte salve le aree disciplinate da apposite schede norma (ACT o ATP), si attuano attraverso Permessi per Costruire convenzionati che dovranno tendere alla ricucitura ed alla riqualificazione del tessuto urbanistico interessato.
3. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici massimi.
  - $Rc = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - $Uf = 0,80 \text{ mq/mq}$
  - $H \text{ max} = 4 \text{ piani fuori terra (max 14 mt)}$
  - Parcheggi e spazi pubblici (in relazione alle funzioni insediate).
4. Per le destinazioni d'uso ed il mix funzionale si rimanda a quanto disposto nell'art. 45.

#### Art. 56 - Aree per impianti logistici TP6

1. Sono aree destinate alla localizzazione di impianti e di servizi per le attività di movimentazione di merci e materiali.
2. Dovrà essere data priorità alla rilocizzazione delle attività attualmente collocate in aree inadeguate per problemi di natura urbanistica e ambientale, legati all'accessibilità ed alla incompatibilità con il contesto.
3. Sono ammissibili le attività individuate con le lettere a), b), d), h), i) e m) all'articolo 42.
4. Salvo diversa disciplina indicata in schede norma, l'attuazione degli interventi è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato.
5. E' fatto obbligo rispettare le destinazioni d'uso previste e i parametri urbanistici sotto indicati:
  - $Uf = 0,20 \text{ mq/mq}$
  - $H \text{ max} = 9 \text{ mt}$

- $Rc \text{ max} = 30\%$

6. Il progetto dovrà prevedere i necessari requisiti di accessibilità, una adeguata protezione dell'ambiente circostante con la localizzazione di fasce verdi alberate con essenze autoctone, le attrezzature di servizio per l'attività (uffici, servizi comuni, etc.).

7. La progettazione delle fasce alberate deve rispondere ai parametri ex art. 98 comma 7 delle presenti norme.

#### Art. 57 - Aree per depositi TP7

1. Sono aree destinate alla localizzazione di depositi all'aperto, con priorità all'insediamento di depositi attualmente collocati in aree inadeguate per problemi di natura urbanistica e ambientale, legati all'accessibilità ed alla incompatibilità con il contesto.

2. Sono ammissibili le attività individuate con le lettere a),b),d),h),i) e m) all'articolo 42.

3. L'attuazione degli interventi è subordinata a Permesso di Costruire convenzionato, salvo diversa disciplina indicata nelle schede norma, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste e dei parametri urbanistici sotto indicati:-

- $Uf = 0,05 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 7 \text{ mt}$
- $Rc \text{ max} = 30\%$

4. Il progetto dovrà prevedere i necessari requisiti di accessibilità, una adeguata protezione dell'ambiente circostante con la localizzazione di fasce verdi alberate con essenze autoctone, e una dotazione minima di servizi per l'attività (uffici, servizi comuni).

5. La progettazione delle fasce alberate deve rispondere ai parametri ex art. 98 comma 7 delle presenti norme.

#### Art. 58 - Distributori di carburanti di progetto

1. All'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere localizzati nuovi distributori di carburanti solamente nei casi in cui gli stessi ricadano in Aree agricole specializzate di pianura e Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica, al di fuori del perimetro delle "Mura Verdi" (cfr tav. 30 del Piano Strutture) e ad esclusione della strada della Femminamorta.

2. Nuovi distributori di carburanti non potranno essere localizzati all'interno dei tessuti storici TS.

3. Per quanto non disposto dal presente articolo si rinvia alla specifica disciplina statale e regionale.

#### Art. 59 - Aree a destinazione direzionale

1. Salvo le specifiche prescrizioni contenute nelle schede norma, per tali aree valgono i seguenti parametri urbanistici:

- $Rc = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $Uf = 0,80 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 3 \text{ piani fuori terra (max 10 mt)}$
- Parcheggi e spazi pubblici (come da tabella).

2. È consentito che il piano terra sia destinato a esercizi commerciali di vicinato, nel rispetto degli standard previsti dalle presenti norme.

3. Salvo diversa prescrizione nelle schede norma gli interventi sono attuabili con Permesso di Costruire convenzionato.

## Art. 60 - Aree a destinazione turistico-ricettiva di progetto

1. Sono zone che, in relazione alla loro ubicazione nel territorio, risultano adatte per offrire al pubblico servizi di ospitalità e accoglienza ai sensi della vigente normativa regionale di settore, cui si rimanda per quanto non specificatamente disposto.
2. Nel resede di riferimento della strutture ricettive è consentita la realizzazione di attrezzature per attività complementari.
3. Gli interventi per nuove attrezzature ricettive si attuano per intervento edilizio diretto convenzionato, salvo che interessino superfici fondiarie superiori a 5.000 mq., nel qual caso è necessaria la predisposizione di uno specifico piano attuativo.
4. Fatte salve le specifiche prescrizioni contenute in piani e progetti approvati o specifiche schede-norma per alberghi e residenze turistico-alberghiere, valgono i seguenti parametri urbanistici:
  - $Rc = 0,25 \text{ mq/mq}$
  - $Uf = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - $H \text{ max} = 7 \text{ m (nelle UTOE 1, 2, 3 e 4)}$
  - $H \text{ max} = 14 \text{ m (nelle UTOE 5 e 6)}$
  - Parcheggi pubblici  $0,70 \text{ mq/mq}$
  - Parcheggi pertinenziali per sosta stanziale: 1 posto auto a camera (alberghi e RTA)
  - Parcheggi pertinenziali per sosta stanziale: 1 posto auto per ogni piazzola (campeggi)
5. Ad integrazione delle attività ricadenti nella presente zona urbanistica, è altresì consentita la localizzazione di nuove strutture ricettive attraverso il riuso del patrimonio edilizio storico, nei tessuti ove la destinazione è ammessa, nel rispetto delle invarianti tipologiche individuate e delle modalità di intervento consentite dalle presenti norme.
6. Tale opportunità è data anche dalla possibile realizzazione di tipologie innovative quali "l'albergo-diffuso" o "villaggio-albergo" che dovranno privilegiare il riuso del patrimonio storico sotto-utilizzato posto nei borghi collinari e montani.
7. Tali strutture ricettive dovranno avere una gestione unitaria organizzata in più edifici distinti, connessi fra loro dalla condivisione di servizi comuni (quali ad esempio: sala ristorante, bar, servizi di accoglienza e portineria, servizi di tipo ludico-sportivo).

## CAPO III – PARCHEGGI E INFRASTRUTTURE

### Art. 61 – Parcheggi: classificazione

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria distinguendo quelli esistenti con la sigla  $Pp$  in colore nero e quelli di progetto con la sigla  $Pp$  in colore rosso.
2. Per la verifica della dotazione dei parcheggi, questi si suddividono in:
  - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici);
  - Parcheggi pertinenziali ex L. 122/89 per la sosta stanziale;
  - Parcheggi per la sosta di relazione.

## Art. 62 – Parcheggi: dotazioni

1. Salve diverse indicazioni delle schede norma per i singoli interventi disciplinati, le prescrizioni relative alla quantità minima di parcheggi sono stabilite nella apposita tabella in funzione delle diverse destinazioni urbanistiche e delle caratteristiche della zona e degli interventi.
2. In caso di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, nelle zone classificate AT, occorre la verifica della dotazione di parcheggi in riferimento al quadro sinottico, che segue.
3. Qualora l'aumento del carico urbanistico interessi il patrimonio edilizio esistente, occorre la verifica dei soli parcheggi di relazione e pertinenziali.
4. Sono fatte salve le eccezioni ammesse dalle presenti norme nei diversi tessuti edificati.
5. La quota residua di standard necessaria per ottemperare alle dotazioni minime definite nella colonna AT della tabella "Standard minimi obbligatori per aree di trasformazione e destinazioni "di cui all'articolo 19 e valide anche per le aree esterne agli ambiti di trasformazione (ACT, ATP e AT), è destinata a verde pubblico, se maggiore di quella indicata nella Tabella "Quadro sinottico parcheggi" che segue.
6. Le superfici a parcheggio indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte planimetricamente in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile (rettangolo delle dimensioni minime di m. 2,50 per 5,00) ogni 25 mq di superficie complessiva di parcheggio (comprensiva cioè degli spazi di manovra).
7. 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.
8. I posti auto pertinenziali ubicati nei piani interrati dei fabbricati non dovranno essere chiusi singolarmente entro strutture murarie ma essere inseriti in un unico spazio aperto al fine di salvaguardare la loro prerogativa funzionale di spazio per la sosta.
9. Nel caso di interventi di ampliamento sul patrimonio edilizio esistente in generale, qualora non sia possibile reperire le aree per la sosta pertinenziale nel resede di riferimento, il richiedente deve reperirle nel raggio massimo di m. 500; tale utilizzo dovrà essere garantito attraverso atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari.

**Tab. Quadro sinottico Parcheggi**

Destinazione area	Parcheggi pubblici	Parcheggi di relazione (ex Del. CRT. n. 233/99)	Parcheggi privati pertinenziali "sosta stanziale" (L. 122/89)
Residenza	3,5 mq/ab (Standard 24 mq/ab., da PS)	---	mq 1/10mc (e comunque almeno 1 posto auto per ogni U.I.)
Tessuti produttivi (TP-attività industriali e artigianali)	7% SF	---	mq 1/10mc
Direzionale	0,70 mq/mq	---	mq 1/10mc
Commerciale (distinto in tipologie, vedi tabella relativa)	0,70 mq/mq	(vedi tipologie tab. relativa)	mq 1/10mc
Commercio all'ingrosso	0,70 mq/mq		mq 1/10mc

**REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

aggiornate al giugno 2018

		---	
Tessuti misti (TP3)	<i>In relazione all'incidenza delle singole destinazioni del mix funzionale (vedi sopra)</i>	---	mq 1/10mc
Ricettiva-alberghiera Campeggi	0,70 mq/mq	---	1 posto auto ogni camera/ 1 posto auto ogni piazzola
Attrezzature e servizi	<i>Da 0,20 a 0,40 (in relazione al tipo di attrezzatura specifiche Titolo IV)</i>	---	mq 1/ 10 mc

#### Art. 63 – Parcheggi di relazione

1. In tutte le zone ove sono ammesse destinazioni commerciali, devono essere realizzati parcheggi di relazione nelle misure minime indicate nella seguente tabella in rapporto alla superficie di vendita (SV):

Tipologia commerciale	Parcheggio di Relazione	
Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari	SV≤ 250	mq1,00/mq
Medie strutture di vendita non alimentari di 1°, 2° e 3° livello	250 < SV ≤ 1500 mq	mq1,5/mq
Medie strutture di vendita alimentari di 1°, 2° e 3° livello	250 < SV ≤ 1500 mq	mq1,75/mq
Medie strutture di vendita non alimentari di 4° livello	1500 < SV ≤ 2500 mq.	mq1,75/mq
Medie strutture di vendita alimentari di 4° livello	1500 < SV ≤ 2500 mq	Mq2,00/mq
Grandi strutture di vendita	SV > 2500 mq	mq 2,5/mq.
Grandi strutture di vendita	SV ≥ 5000 mq	mq 3,0/mq.

2. Per gli esercizi di vicinato esistenti o di nuovo insediamento, localizzati nella UTOE Centro Storico e nelle UTOE della Montagna e della Collina sono ammesse deroghe nella dotazione minima dei parcheggi per la sosta di relazione ai sensi dell'art. 10 della Del. CRT n. 233/99.

3. In particolare per il Centro Storico, inteso come centro commerciale naturale, i relativi parcheggi sono quantificati e localizzati all'interno del Piano Urbano della Mobilità (PUM).

4. Per le medie e grandi strutture di vendita che oltre alla superficie commerciale principale comprendono anche attività aperte al pubblico complementari, prive di superficie di vendita, si applicano per il calcolo dei parcheggi lo standard di 1 mq/mq di Sul.

5. Per gli esercizi di vicinato compresi nelle gallerie commerciali si applicano, per il calcolo dei parcheggi, gli standard relativi alla media o grande struttura di vendita cui afferiscono.

6. Per gli spazi da adibire a parcheggio dei mezzi di movimentazione delle merci non si indicano parametri specifici da rispettare, ma dovrà essere verificato che la movimentazione delle merci non arrechi intralcio al normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta stanziale o alla sosta di relazione oltre che alla circolazione stradale.

#### Art. 64 – Parcheggi: inserimento ambientale

1. I parcheggi di dimensioni superiori a 1.500 mq dovranno essere frazionati e articolati in sezioni, separate da spazi verdi o da altre sistemazioni.

2. Dovranno inoltre essere seguiti i requisiti indicati al comma 8 dell'art. 10 della Del. CRT n.

233/99, con eventuali deroghe nel caso di interventi in tessuti urbani esistenti.

3. I progetti, di iniziativa pubblica o privata, dovranno prevedere la sistemazione unitaria di tutta l'area individuata e dovranno essere realizzati in maniera da garantire una superficie permeabile trattata a terreno vegetale non inferiore al 25% il rispetto degli insediamenti abitativi esistenti e una adeguata sistemazione con alberature completate da e arbusti nella misura minima di 1 albero ogni due posti auto; si potrà derogare all'obbligo minimo di piantare 1 albero ogni 2 posti auto per i parcheggi da realizzare all'interno delle ACT e per quelli previsti nelle UTOE di collina e di montagna di misura inferiore a 500 mq; è fatto altresì obbligo di conservare le alberature eventualmente preesistenti in situ adeguando il progetto alla disposizione delle piante; eventuali rimozioni sono ammesse solo per dimostrata incompatibilità.

4. La superficie non occupata dai parcheggi e dalla viabilità di servizio dovrà essere sistemata a verde e attrezzata con percorsi pedonali e spazi di sosta.

5. Gli alberi da piantare devono essere di adeguate dimensioni (altezza minima m. 4,5), a pronto effetto e ad alto assorbimento di CO2.

Art. 65 - Ambiti delle infrastrutture: nuove strade o ristrutturazione delle strade esistenti, intersezioni stradali di progetto

1. La tavola Limite urbano e fasce di rispetto in scala 1/10.000 classifica le principali strade esistenti e di progetto in base al loro ruolo territoriale.

2. Per altri aspetti tecnico costruttivi e tecnico giuridici, non definiti dal presente Regolamento Urbanistico, occorre riferirsi al vigente Codice della Strada.

3. La tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento in scala 1/2.000 distingue la viabilità esistente, le strade e le intersezioni stradali da ristrutturare nonché quelle di nuova progettazione.

4. I progetti di nuove strade e quelli di ristrutturazione/riqualificazione di strade esistenti dovranno tener conto dell'inserimento ambientale e urbanistico delle opere di trasformazione.

5. Dovranno, in particolare rispettare le invarianti strutturali come definite nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, quali, ad esempio, alberi di alto fusto, muretti a secco, elementi di arredo, vedute, ingressi, recinzioni e quote dei piani stradali, ecc.;

6. Pertanto i progetti devono essere preceduti dal rilievo dello stato dei luoghi, anche in riferimento a manufatti di valore storico e testimoniale, alla presenza di alberi, sistemazioni ed elementi paesaggisticamente significativi. Inoltre la progettazione dovrà essere supportata da una valutazione previsionale di impatto acustico che consenta di individuare eventuali necessità di interventi di mitigazione degli impatti sui ricettori esposti.

7. Manufatti isolati, quali edicole e segnaletica, in caso di motivata impossibilità di conservazione, possono essere rilocalizzati nelle vicinanze mantenendo un rapporto di continuità con il sito originario.

8. Strada interquartiere Nord:

Per il completamento di tale infrastruttura si prescrive in particolare che la stessa venga progettata come una strada con alberature, di limitata ampiezza, il cui tracciato dovrà ridurre al minimo le possibili alterazioni dei luoghi e del paesaggio, evitando soluzioni di continuità con il resto della rete viaria esistente, mediante la progettazione di intersezioni "a raso" con la stessa, nel rispetto delle sue quote. Dovrà essere controllato e mantenuto su bassi livelli il disturbo acustico indotto dal traffico agli edifici residenziali prospicienti. La

*progettazione dell'infrastruttura dovrà comunque prevedere più soluzioni alternative, nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico, ed essere sottoposta a approfondite verifiche di fattibilità, che tengano conto degli aspetti paesaggistici, applicando anche metodologie di valutazione di impatto ambientale al fine di permettere all'Amministrazione Comunale di scegliere la soluzione meno impattante del tracciato.*

**Prolungamento della tangenziale EST:**

*Questa strada, oltre che nel rispetto della normativa del presente RU, dovrà essere volta alla tutela e valorizzazione del territorio e degli insediamenti, attraverso un'efficiente soluzione progettuale di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento dell'infrastruttura nei contesti paesaggistici circostanti, in particolare dovrà essere progettata come un viale alberato, strada-parco, riducendo al minimo le alterazioni del suolo (scassi, sopraelevazioni della carreggiata, connessioni esistenti) nonché le alterazioni paesaggistiche e delle visuali. Il tracciato planimetrico dovrà essere definito anche nel rapporto con le invarianti strutturali e le sistemazioni agrarie dei suoli circostanti; dovranno essere progettati gli spazi laterali come spazi verdi e aree di arredo, evitando la formazione di spazi di risulta. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del ponte di attraversamento della Bure di Baggio, favorendo la valorizzazione storico - testimoniale del vecchio "Ponte dei Carabinieri", dei percorsi e degli insediamenti storici. Entro un anno dall'approvazione del presente RU, comunque prima dell'inizio dei lavori della tangenziale EST, l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito di un processo partecipativo con le popolazioni, si impegna a valutare e scegliere possibili proposte di collegamento tra il prolungamento della tangenziale EST e la via Crespole e Fabbriche a nord dell'abitato di Candeglia.*

9. *Le strade di progetto disposte lungo fasce destinate a verde di connettività urbana e territoriale (Vc), possono essere realizzate con modeste modifiche all'assetto indicato nella tavola 1:2000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità d'intervento; tali modifiche dovranno mantenersi comunque all'interno delle aree a destinazione pubblica e non dovranno pregiudicare la continuità delle fasce a verde di connettività disposte ai lati dell'infrastruttura.*

10. *Il Regolamento Urbanistico distingue due tipi di incroci viari:*

- *intersezioni stradali (a livello o su livelli diversi) e rotatorie principali (con diametro esterno superiore a m. 24);*
- *rotatorie compatte, di diametro esterno compreso fra 15 e 24 m.*

11. *Più specifiche dimensioni e caratteristiche delle intersezioni a rotatoria dovranno essere definite in sede di progettazione, secondo i seguenti criteri:*

- *le dimensioni e la forma dovranno essere commisurate sia al necessario livello di servizio, in funzione dei flussi di traffico e delle sicurezza stradale, che alle caratteristiche del contesto urbano o paesaggistico, in modo da inserirsi armonicamente nello stesso;*
- *dovrà essere curato l'attraversamento ciclo-pedonale nelle diverse direzioni;*
- *la parte centrale interna dovrà essere sistemata a verde nel rispetto dei criteri di visibilità necessari, salvo il caso di piccole rotatorie con parte centrale sormontabile dai mezzi carrabili;*
- *il progetto dovrà indicare anche la sistemazione delle aree adiacenti.*

12. *Lungo il tracciato delle direttive primarie di interesse provinciale e regionale come individuate dal PS è fatto divieto costruire nuovi edifici con accesso diretto; ogni intervento di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti muniti di accesso diretto dovrà contemplare la riorganizzare dell'accesso chiudendo quello diretto.*

## Art. 66 – Aree ferroviarie

1. Sono aree destinate alle sedi ferroviarie, ai relativi servizi, impianti e ampliamenti con esclusione di nuovi insediamenti residenziali.
2. Le aree ferroviarie sono affiancate da fasce di rispetto nella misura stabilita dalla normativa statale ad esse riferita.
3. Sono individuate con appositi simboli le seguenti attrezzature specifiche:
  - SFC, la stazione ferroviaria centrale;
  - FF, altre fermate ferroviarie e stazioni dismesse.
4. Per queste attrezzature potranno essere elaborati, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, progetti di riqualificazione che prevedano aree di parcheggio, aree a verde e eventuali attrezzature di interesse pubblico e per lo sviluppo economico e turistico-ricettivo nei fabbricati esistenti.
5. Per la linea ferroviaria Porrettana in particolare, potrà essere elaborato un progetto generale di rilancio dell'infrastruttura, che concorra alla valorizzazione culturale e turistica della montagna e dei suoi insediamenti e contemporaneamente le esigenze di mobilità Est/Ovest della città ed in particolare del Viale Adua.

## Art. 67 - Percorsi pedonali e ciclabili di connessione

1. I percorsi pedonali-ciclabili individuati nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico sono pubblici e hanno lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico esistente, una rete diffusa dedicata alla mobilità alternativa.
2. Dovranno essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità e la sicurezza secondo la normativa vigente in materia.
3. Per quanto possibile, i percorsi ciclabili e pedonali dovranno essere separati fra loro e dalle carreggiate stradali.
4. All'interno delle Zone 30 di cui all'articolo successivo sono ammessi itinerari ciclabili – opportunamente segnalati – in sede promiscua con il traffico meccanizzato.
5. Nei tratti extraurbani si potranno avere itinerari promiscui pedo-ciclabili di larghezza complessiva non inferiore a 2 metri.

## Art. 68 - Zona 30

1. Si definiscono Zona 30 tratti o insiemi di strade assimilabili alle "strade residenziali" di cui al Cap. 1 ed al paragrafo 3.5 delle Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade (DM 6792/2001) del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento.
2. Le viabilità a servizio esclusivo di insediamenti residenziali realizzati in attuazione di piani particolareggiati dovranno avere le caratteristiche di Zone 30.
3. L'Amministrazione Comunale potrà individuare, sulla base delle indicazioni degli schemi direttori e delle schede norma, nonché di Piani specifici su traffico e mobilità urbana, gli ambiti entro i quali saranno realizzate le Zone 30.
4. All'interno di tali Zone l'Amministrazione Comunale promuoverà, se necessario, interventi di riqualificazione delle sedi stradali finalizzate a privilegiare la mobilità lenta (pedoni, biciclette) e l'uso sociale dei percorsi, integrati a provvedimenti di moderazione e/o limitazione del traffico automobilistico.
5. Nelle zone individuate, la ripartizione dello spazio stradale dovrà:

- prevedere corsie di marcia di larghezza massima pari al minimo di norma, in modo da poter disporre di più spazio per i marciapiedi, l'inserimento di fasce alberate, i parcheggi laterali, e/o la realizzazione di piste ciclabili;
- garantire la presenza di marciapiedi, anche in relazione alla loro fruibilità da parte di disabili.

6. I marciapiedi dovranno preferibilmente essere pavimentati, l'uso dell'asfalto dovrà essere strettamente limitato alle carreggiate, i parcheggi laterali saranno preferibilmente realizzati con pavimentazioni drenanti e/o discontinue.

7. Tutti gli interventi di moderazione del traffico (attraversamenti pedonali, anche rialzati, dossi rallentatori, minirotatorie e ogni altro e miglioramento della sicurezza dei pedoni) dovranno essere progettati utilizzando anche la diversificazione dei materiali, piuttosto che la mera apposizione di segnaletica orizzontale.

#### Art. 69 - Fasce di rispetto e altre indicazioni

1. Ai sensi della vigente legislazione vengono individuate nelle tavole grafiche i seguenti ambiti:

- Fasce di rispetto cimiteriale;
- Fasce di rispetto stradali;
- Fasce di rispetto ferroviarie;
- Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile;
- Ambiti di interesse paesaggistico.

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere computate agli effetti degli indici e dei parametri previsti dal presente Regolamento Urbanistico.

3. Per le fasce di rispetto stradale, dalle linee ferroviarie e da pozzi ad uso idropotabile, ove non diversamente disciplinato dalla normativa statale e regionale, valgono le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee, purché le trasformazioni siano preventivamente autorizzate dell'Ente preposto alla tutela del vincolo. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 338 del R.D. 1265/1934, comma 7, così come modificato dalla L 166/2002, nei limiti delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico per le singole zone omogenee.

4. Laddove il presente Regolamento Urbanistico prevede opere e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, ivi compresi P.I.P., P.E.E.P. ed edilizia sociale, così come rappresentate negli specifici elaborati grafici, la fascia di rispetto cimiteriale è ridotta ai sensi delle leggi vigenti.

5. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico gli ambiti di interesse paesaggistico, che sono riconducibili essenzialmente a situazioni di alto morfologico del territorio, per i quali vale quanto già disciplinato all'articolo 28 del Piano Strutturale.

6. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposito segno grafico le fasce di rispetto stradale.

7. Tali fasce sono destinate a:

- aggiustamento del tracciato stradale in sede di progettazione;
- corridoio ecologico, pertinenze e arredo delle strade (formazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree a verde).

8. Per le strade e le intersezioni in ristrutturazione, nonché per le strade e le intersezioni di nuova realizzazione all'interno dei centri abitati, anche ove non sia graficamente individuata

*la fascia di rispetto, la progettazione potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato, entro una fascia di salvaguardia di metri 6,5 da misurare su ambo i lati del tracciato.*

*9. Per tutta la viabilità esistente, ma nei soli casi dettati da motivi di sicurezza per la circolazione, di pubblica utilità e di necessità di modeste opere a servizio della viabilità, purché motivati da relazione scritta del Responsabile del Servizio Mobilità, saranno possibili aggiustamenti non sostanziali del tracciato, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.*

*10. Per incrementare la sicurezza nelle intersezioni stradali all'interno dei centri abitati, dovrà essere abbattuto il rischio derivante dalla scarsa visibilità e dalla presenza di ostacoli bordo strada.*

*11. Pertanto è fatto obbligo di assicurare anche una distanza minima di 3 m dal confine stradale per ogni nuovo manufatto, anche non edilizio, per una distanza dalle intersezioni pari a quella definita di visibilità per l'arresto dei veicoli (ai sensi delle norme di cui all'articolo 13 del Codice della Strada).*

*12. Al di fuori dei centri abitati valgono le fasce di rispetto di cui al Codice della Strada.*

*13. I vincoli di esproprio si estendono ai terreni interessati dalla fascia di salvaguardia (non indicata graficamente) e dalla fascia di rispetto (indicata graficamente) di cui ai commi precedenti.*

*14. Entro la fascia di salvaguardia e la fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati parcheggi pubblici, piste ciclabili, marciapiedi, sistemazioni a verde.*

*15. Il Comune potrà promuovere progetti di riqualificazione delle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali con gli interventi necessari per l'inserimento nel contesto urbano o extraurbano, anche ai sensi del successivo art. 106.*

*16. Tali progetti potranno interessare, in particolare le seguenti strade:*

- *Viale Adua;*
- *Via Guicciardini; in particolare per il tratto compreso tra l'intersezione con la s.s. 66 (via Fiorentina) e l'inizio della via nuova pratese – via Erbosa;*
- *Via Fermi;*
- *Viale di accesso alla città da Sud (la cosiddetta porta Sud, ossia il prolungamento dell'ingresso autostradale);*
- *Prolungamento di via Salvo d'Acquisto;*
- *By pass di via Fiorentina fra via del Casello e la rotonda di via Toscana;*
- *Tratti di attraversamento urbano delle strade di scorrimento quali via Lucchese, via Fiorentina, via Bonellina – via Montalbano, viale Antonelli, Via Dalmazia, via Pratese.*

*17. Sono, altresì, da sottoporre a progetti di riqualificazione, ai sensi dell'articolo 98 del PS, lo snodo di Legno Rosso e l'uscita della tangenziale a Capostrada.*

*18. I progetti di cui al comma precedente dovranno prevedere alberature e sistemazioni (movimenti di terra, alberature, verde di arredo, ecc.) più idonee per l'inserimento paesaggistico e la mitigazione dell'impatto acustico e visuale nel contesto urbano e la formazione di connessioni ecologiche.*

*19. Nelle fasce indicate potranno essere realizzati percorsi pedonali o ciclabili, piazzole per la fermata, punti di informazione e simili.*

*20. Nel caso di infrastrutture stradali munite di scarpate laterali, le scarpate dovranno essere piantumate con arbusti o alberature di minima manutenzione in grado di assicurare la stabilità del terreno, ridurre l'impatto visivo, migliorare le condizioni dell'aria.*

21. *In caso di opere di trasformazione del territorio, oltre alle fasce di rispetto descritte sopra, devono essere rispettate, ancorché non rappresentate cartograficamente, le distanze di prima approssimazione (DPA) e le Fasce di rispetto dalle linee e cabine elettriche ad alta tensione, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/08 e successive modifiche .*

## TITOLO III - IL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - NORME COMUNI ALLE AREE AGRICOLE E FORESTALI/NATURALI

#### Art.70 - Prescrizioni generali

1. *E' definito territorio rurale ai sensi dell'art. 57 del PS l'insieme delle aree esterne al perimetro dei centri abitati non diversamente individuate.*
2. *Il territorio rurale, comprendente le aree agricole e quelle forestali/naturali è considerato zona territoriale omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968 ed è assimilato alle aree ad esclusivo o prevalente uso agricolo o forestale di cui al Capo III della L.R. 1/2005.*
3. *Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica del territorio rurale valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 1, nonché valgono le seguenti prescrizioni generali:*
  - *in riferimento all'art. 80 del Regolamento Forestale regionale, ove possibile dovrà essere favorito il restauro ambientale e paesaggistico, il recupero e la bonifica dei terreni agricoli soggetti a erosione, frane, dissesto o alterazioni conseguenti a fenomeni di abbandono o improvvisto utilizzo;*
  - *è vietato insediare depositi di materiali edili o comunque non strumentali allo svolgimento delle attività agricole aziendali;*
  - *sono vietate l'asportazione e la sostituzione dello strato fertile del suolo senza la conseguente reintegrazione dello stesso. Fanno eccezione i casi connessi con il restauro ambientale;*
  - *è vietato impermeabilizzare il reticolo idraulico in particolare attraverso l'uso di telai sintetici;*
  - *le opere di contenimento dovranno pertanto essere effettuate con terre armate, con muretti a secco o con semplici ciglioni inerbiti con specie stabilizzanti e altro, secondo i principi dell'ingegneria naturalistica;*
  - *la realizzazione di muri a retta in cemento armato è ammessa solo ove ricorrono tutte le seguenti condizioni:*
    - a. *è dimostrata l'impossibilità tecnica dell'utilizzo dei sistemi indicati al comma 5 del presente articolo;*
    - b. *il progetto prevede un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali;*
    - c. *il muro è rivestito con bozze di pietra locale;*
  - *sono vietati i volumi interrati, salvo quanto previsto nelle aree specifiche dalle presenti norme e fatti salvi gli interventi nei resedi di riferimento delle residenze e delle sedi di centri aziendali;*
  - *vani tecnici e reti tecnologiche sotterranee (acquedotti, fogne, gasdotti, linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento delle stesse) dovranno essere realizzate:*
    - a. *evitando di interrompere o alterare il reticolo di deflusso delle acque superficiali*
    - b. *evitando di danneggiare gli apparati radicali o sostituendo, in caso di impossibilità, le piante danneggiate con esemplari analoghi*
    - c. *ripristinando lo strato fertile del suolo e la precedente condizione dello stato dei luoghi;*
  - *la manutenzione della viabilità poderale, della viabilità pubblica e delle relative opere accessorie (fosse, scarpate, etc.) è obbligatoria.*
4. *Le aziende agricole possono realizzare impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile.*

5. Tali impianti, per motivi paesaggistici e ambientali, non dovranno comportare impermeabilizzazioni del suolo ulteriori rispetto all'esistente; potranno essere installati con modalità tali da interessare esclusivamente coperture di fabbricati aziendali, piazzali, superficie agricola utilizzabile per impianti a vasetteria, serre, e tettoie, nel rispetto degli indirizzi della Regione Toscana.

6. Non è ammessa, la realizzazione di impianti né sui terreni coltivati né sugli inculti.

7. Soggetti diversi dalle aziende agricole potranno installare impianti fotovoltaici, nel rispetto della normativa regionale, e delle norme del presente RU e del Regolamento Edilizio.

8. Le superfici a vasetteria censite al di fuori delle Aree agricole specializzate di pianura potranno ospitare i suddetti impianti per la produzione di energie rinnovabili solo nei termini e nei limiti in cui è consentita la permanenza delle superfici a vasetteria ai sensi dell'art. 71 delle presenti norme.

#### Art. 71 - Impianti a vasetteria esistenti al di fuori delle aree agricole specializzate di pianura

1. Gli impianti a vasetteria, di cui è dimostrata la legittimità, che non risultino localizzati all'interno dei perimetri delle Aree agricole specializzate di pianura, potranno essere trasferiti nelle Aree agricole specializzate di pianura. Nei casi in cui detti impianti ricadano in Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica (Art. 85) sarà possibile, in alternativa al trasferimento, il loro ampliamento nella misura del 5% dell'impianto esistente e un ulteriore ampliamento del 15 % per quelle aziende che sono in possesso della certificazione EMAS o di tipo equivalente, secondo le modalità tecniche descritte al seguente articolo 84 e ferma restando la validità del seguente articolo 119, relativo agli immobili in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.

2. Nei casi di trasferimento sarà concessa la realizzazione di una superficie a vasetteria pari al doppio di quella presente al di fuori delle Aree agricole specializzate di pianura, di cui sia dimostrata la legittimità, senza che questa venga conteggiata nella quota percentuale stabilita dal presente regolamento, alle seguenti condizioni:

- a. il terreno delle aree a vasetteria da trasferire, di cui al precedente comma, dovrà essere ripristinato nelle condizioni precedenti relativamente a permeabilità, morfologia e reticolo idraulico;
- b. ogni richiesta di intervento relativa a tali impianti dovrà essere accompagnata da un'autocertificazione attestante la legittimità dell'impianto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;
- c. altri impianti non legittimati e in contrasto con la presente normativa dovranno essere rimossi.

#### Art.72 - Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA)

1. Il Programma Aziendale costituisce lo strumento attraverso il quale l'impresa agraria viene legittimata ad effettuare interventi di modifica territoriale nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola.

2. In tale senso il Programma Aziendale deve costituire il presupposto dal quale emergano le motivazioni ed i benefici in termini produttivi degli interventi proposti e le loro ricadute ambientali.

3. In esso devono essere descritti in modo esauriente: la situazione aziendale attuale, gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, gli interventi agronomici, ambientali ed edilizi e le relative fasi e tempi di realizzazione, evidenziandone la coerenza con i principi e gli obiettivi degli strumenti di pianificazione territoriale e regolamenti vigenti.

4. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di seguito denominato “Programma Aziendale”, è necessario per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, la realizzazione di ulteriori unità abitative rurali oltre la prima, la costruzione di nuovi annessi agricoli stabili, la realizzazione di ristrutturazioni urbanistiche, trasferimenti di volumetrie e mutamenti della destinazione d’uso agricola nei casi previsti dalla normativa regionale.

5. Contiene i dati prescritti dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia con le ulteriori seguenti specifiche:

- indicazione e descrizione delle pratiche fito-sanitarie impiegate;
- indicazione e descrizione dello stato di impermeabilizzazione e delle aree impermeabilizzate;
- indicazione cartografica in scala adeguata (1:2.000 ove disponibile o 1:5.000), descrizione dello stato dei luoghi e dell’uso del suolo in ordine alle “invarianti strutturali” presenti, così come definite dal Piano Strutturale (manufatti e opere d’arte di valore storico testimoniale quali lavatoi, pozzi, muri di sostegno e divisione, fontane impianti dell’acquedotto, manufatti e sistemazioni idrauliche, edicole sacre siepi, ecc) e agli altri elementi indicati dalla normativa regionale;
- la documentazione, nel caso di intervento sul reticolo idrografico, relativa all’assetto del reticolo antecedente e successivo agli interventi proposti, con esplicitazione dei loro effetti sullo smaltimento e il consumo delle acque, integrata da un’analisi idrologico-idraulica che attesti la fattibilità dell’intervento senza produrre effetti peggiorativi sul sistema idraulico-agrario locale a monte e a valle dello stesso.

6. Nel caso di cambio di destinazione d’uso del patrimonio edilizio, per cui sia stata dimostrata la cessazione della sua necessità per le esigenze dell’azienda, dell’imprenditore agricolo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti, valgono comunque le prescrizioni di cui al successivo art. 80.

7. Nel caso di trasformazioni del patrimonio edilizio di valore storico testimoniale, vale quanto prescritto all’art. 38.

8. Qualora, a seguito del Programma Aziendale, risulti la necessità di estendere le reti e le infrastrutture di servizio, dette opere saranno a carico dell’intestatario del Programma.

9. La realizzazione del Programma aziendale, nel caso in cui lo stesso non abbia valore di Piano Attuativo, è garantita da un atto d’obbligo unilaterale concordato con il Comune, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ai sensi dell’art. 42 della LR 1/2005.

10. Il Programma ha valore di Piano Attuativo ed è pertanto corredata dagli elaborati necessari previsti dal Regolamento Edilizio, nei casi in cui la nuova edificazione sia superiore a 1000 mq. di Sul.

11. Il Programma Aziendale sarà accompagnato dal progetto delle opere di sistemazione ambientale e da atto d’obbligo unilaterale; nel caso in cui lo stesso abbia valore di Piano Attuativo sarà accompagnato da apposita convenzione.

Art. 73 - Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale: Opere di miglioramento ambientale

1. Gli interventi di miglioramento ambientale sono obbligatori ai sensi dell’art. 45 della LR 1/2005 e devono costituire una adeguata compensazione in termini di benefici collettivi del maggior impegno del territorio conseguente agli interventi programmati.

2. Per opere di miglioramento ambientale si intendono tutti quegli interventi e/o processi finalizzati alla tutela, valorizzazione, ricostituzione ed incremento delle risorse naturali ed al risanamento delle situazioni di degrado, non riconducibili alla ordinaria programmazione e conduzione aziendale.

3. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento e sistemazione ambientale.

4. Sono invece considerati tra gli interventi di miglioramento la realizzazione di percorsi ciclopedinali pubblici e l'adeguamento di viabilità pubbliche individuati in cartografia, il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, il dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza geomorfologica, idraulica, delle sistemazioni idraulico-agrarie superiore a quanto strettamente necessario per le aziende qualora risponda a bisogni di ordine più generale e dei rimboschimenti.

5. Qualora le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguati interventi di miglioramento ambientale, questi, sulla base di adeguate e motivate proposte dell'imprenditore, potranno essere localizzati anche fuori dall'ambito aziendale e potranno consistere in realizzazione o "adozione di aree a verde" di proprietà pubblica.

6. Per "adozione di aree a verde" si intende la gestione, a titolo gratuito e temporaneo, di aree a verde di proprietà pubblica per la valorizzazione, manutenzione, cura e vigilanza del verde urbano, secondo le prescrizioni fissate dall'Ufficio competente.

7. E' consentita peraltro l'installazione all'interno dell'area "adottata" di un cartello riportante gli estremi identificativi del soggetto autorizzato.

8. I bacini irrigui, quando siano realizzati a servizio di più aziende e venga documentata una significativa razionalizzazione e recupero della risorsa idrica, nonché la possibilità di fungere da strumento collettivo di autocontenimento, potranno essere considerati interventi di miglioramento.

#### Art. 74 - Nuovi annessi rurali

1. I soggetti aventi titolo, potranno realizzare nuovi annessi rurali nel rispetto delle norme vigenti, nel caso in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare a tale uso altri locali del proprio patrimonio edilizio.

2. I nuovi annessi, da intendersi come "beni strumentali" per l'agricoltura, dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità di strade e di fabbricati preesistenti e attorno ad un resede comune con altri immobili agricoli preesistenti, allo scopo di creare un complesso di spazi, attrezzature e ambienti destinati a funzioni connesse con l'agricoltura.

3. I nuovi edifici rurali, destinati ad usi direzionali, espositivi o altro, devono rappresentare occasione di riqualificazione dell'Azienda e utilizzare sistemi costruttivi passivi che utilizzino prevalentemente i tetti e le pareti verdi.

4. I nuovi annessi rurali funzionali allo svolgimento dell'attività vivaistica e con destinazioni diverse da quelle di cui al precedente comma, devono avere caratteristiche improntate alla semplicità architettonica e devono essere realizzati con i seguenti materiali:

- a) in acciaio e vetro (serre) con l'inserimento, laddove necessario, di alcune parti in muratura o in cemento armato lisciato e/o colorato;
- b) in acciaio e/o legno;
- c) in muratura, ma in tal caso, è fatto obbligo di trattare le facciate esterne come pareti verdi.

5. Le aziende che realizzano gli annessi di cui al comma 4 lettera c) devono utilizzare le tipologie di pareti verdi di seguito descritte:

- per le aziende con Superficie Aziendale Utile (SAU) maggiore o uguale a 5 ha è fatto obbligo trattare le facciate esterne con muro vegetale o giardino verticale coltivato con piante specifiche fatte radicare in appositi compartimenti, dotati di approvvigionamento idrico;
- per le aziende con Superficie Aziendale Utile (SAU) fino a 5 ha è possibile trattare le facciate esterne con contropareti costituite da una struttura di sostegno, con cavi in acciaio e reti in acciaio zincato o in materiale plastico fibrorinforzato, sulle quali crescano specie vegetali rampicanti.

6. Il Distretto Rurale Vivaistico Ornamentale della Provincia di Pistoia potrà sottoporre all'Amministrazione Comunale uno o più modelli di annesso agricolo, con materiali e forme diverse da quelle di cui ai precedenti commi, selezionati attraverso concorso pubblico di idee per architetti, ingegneri e agronomi forestali. La realizzazione dei modelli così selezionati è subordinata all'approvazione degli stessi da parte del Comune di Pistoia.

7. I nuovi annessi rurali destinati ad attività agricola diversa da quella vivaistica devono essere realizzati in legno, salvo motivate esigenze connesse alla lavorazione dei prodotti agricoli.

8. Gli annessi sono realizzabili mediante Permesso di Costruire.

9. I nuovi annessi non potranno mutare la destinazione d'uso agricola ai sensi della normativa regionale vigente.

10. Per ogni tipo di annesso sono vietate tutte le dotazioni che consentono un'utilizzazione di tipo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo (ad esempio, cucina, riscaldamento, controsoffittature, bagni e servizi igienici, ecc.) salvo specifiche necessità di adeguamento o di rispetto della normativa sulla sicurezza del lavoro (spogliatoi, luoghi per il lavaggio degli operatori etc.) in cui sarà consentita l'installazione di strutture igieniche limitatamente alle prescrizioni di legge ed in particolare all'art. 85 comma 10 e tabella C del vigente PTCP.

11. Non è consentita la realizzazione di annessi rurali che per materiali e forma siano riconducibili ai capannoni industriali e artigianali.

#### Art. 75 - Tipi di annessi rurali

1. I nuovi annessi rurali, fatto salvo il dimensionamento previsto dal PTC in funzione della capacità produttiva dei fondi agricoli, sono riconducibili alle categorie che seguono, anche in relazione alla necessità di tutela paesaggistica del territorio.

2. Ai fini di detta tutela è necessario che le nuove costruzioni non interferiscono negativamente con i coni visuali verso lo sky-line dell'antico nucleo di Pistoia e dei suoi monumenti, verso gli aggregati e i complessi di rilevanza architettonica e monumentale, nonché verso gli edifici di culto, i complessi ecclesiastici e i manufatti storici.

3. Gli Annessi stabili realizzabili da Imprenditori Agricoli, previa presentazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art 41 comma 4 della LR 1/2005, non possono avere di altezza non superiore a 8 metri misurata all'imposta della copertura.

4. La realizzazione di annessi stabili non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie, ai sensi dell'art. 41, comma 7, della L.R. 1/05 e del regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 7/2010 e s.m.i., è consentita ai soli imprenditori agricoli:

- a. la cui impresa risulti in attività e iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA)
- b. e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:
  - allevamento intensivo di bestiame;
  - trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti
  - ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - acquacoltura;
  - allevamento di fauna selvatica;
  - cinotecnica;
  - allevamenti zootecnici minori.

5. Gli annessi stabili di cui al precedente comma devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali. La prevalenza delle attività di cui al precedente comma sussiste qualora tali attività costituiscano almeno l'80 per cento del prodotto lordo vendibile.

6. Fatto salvo quanto prescritto al comma 2 del presente articolo, gli annessi di cui al precedente comma 4, sono ammessi ove conformi a tutte le seguenti prescrizioni:

- a) sono realizzati in legno secondo gli esempi prodotti dall'ex agenzia regionale A.R.S.I.A., consultabili sul sito istituzionale dell'Ente;
- b) la progettazione garantisce la tutela dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio;
- c) gli allacciamenti alle reti delle urbanizzazioni, ove previsti dal progetto, conseguono da documentate necessità aziendali e le relative opere non determinano modifiche permanenti all'ambiente circostante (pali e piloni per l'energia elettrica, scavi e movimenti di terra di entità non trascurabile, etc.);
- d) l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo;
- e) non sono ubicati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale;
- f) sono rispettate le distanze dagli altri edifici e dalle strade pubbliche prescritte dalla vigente normativa nazionale, regionale e comunale.

7. E' ammesso l'utilizzo dei medesimi materiali della consistenza preesistente nelle ipotesi di ampliamento degli annessi di cui al precedente comma 4.

8. Il rilascio del permesso di costruire per gli annessi stabili di cui al precedente comma 4 è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto nei registri immobiliari, nel quale l'Azienda agricola/allevatore si impegna a mantenere la destinazione d'uso agricola (L.R. 1/05 art. 41 c. 6).

9. Manufatti amatoriali, realizzabili, ai sensi dell'art. 41 comma 5 della LR 1/2005, da "amatori". Sono tettoie o comunque manufatti in legno, privi di opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, la installazione dei quali non deve comportare modifiche della morfologia dei luoghi. Devono interessare fondi coltivati di superficie non inferiore ai 6.000 mq. Devono presentare tipologia semplice, a pianta rettangolare della superficie massima di 30 mq (ai sensi dell'art. 85, comma 13 del PTCP) con copertura a doppia falda e andranno rimossi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento anche parziale del fondo. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo deve essere accompagnata da un impegno dell'avente titolo alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento della proprietà del fondo o parti di esso.

10. *Manufatti precari, realizzabili a servizio di qualunque fondo agricolo, con materiali lignei o comunque leggeri, costruendo strutture semplicemente appoggiate al suolo, che presentino un carattere di temporaneità, quali tettoie per lo stoccaggio di materiali necessari per lo svolgimento delle pratiche agricole e il ricovero degli animali, manufatti per la fruizione degli spazi aperti e capanni per osservazione della fauna, tettoie per aree di sosta e picnic, per ospitalità stagionale di escursionisti o visitatori giornalieri. Sono disciplinati ai sensi dell'art. 41 comma 8 della LR 1/2005 e relativo regolamento di attuazione. La loro installazione è consentita previa comunicazione all' Amministrazione Comunale.*

#### Art.76 - Serre e bacini irrigui

1. *Le serre costituiscono una protezione fissa o provvisoria realizzata al fine di modificare il microclima in cui vive la coltura in essa ospitata.*
2. *Possono avere forme diverse, e sono caratterizzate da una struttura portante costituita da struttura metallica, con la copertura in vetro o materiale plastico trasparente.*
3. *Le serre fisse sono riconducibili alla disciplina degli annessi stabili, di cui all' art. 75 e non possono avere funzione diversa da quella di protezione colturale.*
4. *La realizzazione di serre fisse è consentita solo se giustificata da un PMAA e commisurata alla capacità produttiva dell'azienda.*
5. *Le serre fisse realizzate dopo l'entrata in vigore della LR 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola, salvo quanto ammesso dall'art. 41, comma 6 della LR 1/2005.*
6. *Le serre temporanee e a copertura stagionale sono realizzabili da parte delle aziende agricole nel rispetto dei requisiti stabiliti dagli art. 7 e 8 del Regolamento di attuazione della LR 1/2005 (DPGR 9 febbraio 2007 2010 n. 5 7/R), previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.*
7. *Ai fini della tutela paesaggistica del territorio è necessario che le nuove costruzioni non interferiscano negativamente con i coni visuali verso lo sky-line dell'antico nucleo di Pistoia e dei suoi monumenti, verso gli aggregati e i complessi di rilevanza architettonica e monumentale, nonché verso gli edifici di culto, i complessi ecclesiastici e i manufatti storici*
8. *I bacini per la raccolta e stoccaggio delle acque a fini irrigui o per compensazione, sono ammissibili laddove consentito dalle presenti norme e dalla normativa regionale vigente, a condizione che vengano dotati di asta graduata con lo zero idrometrico, che indichi il livello che separa i volumi idraulici necessari per il fabbisogno dell'azienda agricola da quelli invasati per la corretta gestione del rischio idraulico, con arginature a filo campagna in modo che sia garantita la trasparenza idraulica.*
9. *I bacini irrigui o per compensazione possono essere realizzati, ai sensi del presente Regolamento Urbanistico e della normativa regionale vigente corredando gli atti amministrativi dei necessari elaborati tecnici, oltre che della planimetria dell'invaso inserito nell'azienda, con indicazione delle modalità di approvvigionamento idrico, della viabilità di accesso, della durata dell'impianto in relazione a quella dell'attività agricola e delle modalità di ripristino dell'area.*
10. *Nella relazione geologica, ove necessaria ai sensi di legge, atta valutare anche il rapporto tra falda e capacità dell'invaso, sarà specificata l'eventuale necessità di posa in opera di teli o film atti a garantire il mantenimento della capacità dello stesso.*

### Art. 77 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. *Gli imprenditori agricoli potranno realizzare edifici rurali ad uso abitativo nelle sole Aree agricole specializzate di pianura e nel caso in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione rurale altri locali del proprio patrimonio edilizio.*
2. *Gli edifici rurali ad uso abitativo, in relazione alla necessità di tutela paesaggistica del territorio e fatto salvo il dimensionamento previsto dal PTC in funzione della capacità produttiva dei fondi agricoli, potranno essere realizzate nella misura massima di una abitazione ogni 2,5 ha di superficie coltivata.*
3. *Nel caso di nuova costruzione non potranno essere superati i due piani, fino ad una H max di m 6,50.*
4. *La superficie utile di ogni unità abitativa, non potrà superare i 150 mq di Sua, ai quali potranno essere aggiunti altri 20 mq di Sul destinabili a vani tecnici, depositi e/o autorimesse.*
5. *Potrà altresì essere addossato al fabbricato un portico esterno di misura non superiore al 20% della Sul residenziale.*
6. *La realizzazione di nuovi edifici abitativi è autorizzabile con Permesso di Costruire, fatta salva la possibilità di procedere tramite SCIA, nei casi in cui il Programma Aziendale abbia valore di piano attuativo, secondo quanto definito al precedente articolo 72.*

### Art. 78 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

1. *Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio con destinazione agricola sono disciplinati dalla normativa regionale.*
2. *Nei casi in cui si tratti di patrimonio storico o storicizzato, valgono le norme dell'edilizia storica di cui agli artt. 37, e 38 e 39 delle presenti norme.*
3. *Nel caso di complessi di edifici, o di edifici da frazionare in più unità immobiliari, le trasformazioni, oltre a rispettare la normativa specifica, devono garantire coerenza e compiutezza d'insieme mediante il trattamento coordinato delle diverse parti, ivi compresi i resedi di riferimento.*
4. *Per i fabbricati in area soggetta a emergenza idraulica e con problemi di stabilità dovranno essere prioritariamente verificate tutte le soluzioni tecniche per la messa in sicurezza e il consolidamento statico.*
5. *Solo nella dimostrata impossibilità tecnico-economica di conseguire tale risultato potrà essere ammessa la demolizione e ricostruzione in altra zona, salvo quanto prescritto per il patrimonio edilizio storico nelle presenti norme.*
6. *E' ammessa la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali e di trasformazione di prodotti agricoli.*

### Art. 79 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. *Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola sono disciplinati dalla normativa regionale con le precisazioni delle presenti norme.*
2. *Nei casi in cui si tratti di patrimonio storico o storicizzato, le trasformazioni edilizie sono sottoposte anche alle prescrizioni dell'edilizia storica di cui all'art. 37 delle presenti norme e all'art. 24 del regolamento Edilizio.*
3. *Per tutti gli edifici, ai sensi della normativa regionale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di*

*ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia; è consentito un ampliamento una tantum fino a 25 mq di Sua per addizioni funzionali agli alloggi esistenti, compatibilmente con le prescrizioni per il patrimonio edilizio storico di cui all'art. 38.*

*4. In caso di frazionamento di abitazioni esistenti, non sono ammessi nuovi alloggi di Sua inferiore a 80 mq.*

*5. Sono ammessi alloggi di superficie inferiore solo in caso di interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing).*

*6. In questo caso l'alloggio minimo può essere ridotta ridotto a 36 mq di Sua purchè tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi previsti.*

#### Art. 80 - Cambiamenti della destinazione d'uso

*1. Fatte salve le prescrizioni per il patrimonio edilizio storico di cui agli artt. 37 e 38, il cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio con destinazione agricola è disciplinato dalla normativa regionale e dalle norme del presente Regolamento Urbanistico nell'ambito delle diverse sottozone in cui ricadono.*

*2.—Il cambio di destinazione d'uso di abitazioni rurali in abitazioni civili è consentito previa la stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la individuazione del resede di riferimento ai sensi dell'art.3 del fabbricato rurale nel suo complesso, che dovrà rimanere indivisa anche in caso di frazionamento dell'edificio stesso.*

*3.—L'estensione del resede di riferimento varia in funzione della zona omogenea in cui ricade.*

*4.—I resedi di riferimento ricadenti nelle aree agricole di cui agli articoli 84 e 85 delle presenti norme, salvo casi di dimostrata impossibilità, devono avere una superficie di 2000 mq. e comunque non potranno essere inferiori a 600 mq.*

*5.—Il cambio di destinazione d'uso di annessi rurali è ammesso nei seguenti casi:*

- a) annesso rurale organicamente inserito nell'edificio colonico e/o rurale;*
- b) annesso rurale separato dall'edificio colonico e/o rurale, ma ricompreso nel patrimonio edilizio storico;*

*6.—Al di fuori dei casi di cui al precedente comma 5, è ammesso il mutamento di destinazione per gli annessi rurali costruiti entro il 21 novembre 2008 (cfr. L.R. 62 del 21.11.2008 art. 43 di modifica alla L.R. 1/2005) da aziende dismesse alla data del 31/12/2012, ove ricorrono tutte le seguenti condizioni:*

- a) la nuova destinazione d'uso sia verificata con il dimensionamento previsto dal piano strutturale;*
- b) il mutamento sia attuato attraverso apposito piano attuativo di cui all'art. 69 della L.R. 1/05;*
- c) sia riutilizzato al massimo il 50% della Sua esistente;*
- d) sia riutilizzato al massimo il 50% della Sul esistente, qualora l'annesso originario abbia una superficie utile lorda superiore a 160 mq;*
- e) sia realizzata una sola unità abitativa in caso di mutamento di destinazione di annessi rurali con Sul inferiore a 160 mq;*
- f) l'intervento di trasformazione non superi i mq. 300 di Sua;*
- g) che l'intera superficie eccedente sia demolita.*

7.—E' comunque consentito destinare tutti gli altri annessi rurali per attività che costituiscono parte integrante di quelle agricolo-forestali, quali agriturismo, annessi per attività agricole amatoriali, uffici e residenze dell'imprenditore agricolo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, nonché servizi per aree di sosta, impianti collettivi per energie da fonti rinnovabili di cui agli artt. 84 e 86, fattorie educative e allestimento di spazi per il trasferimento dei saperi e delle conoscenze legate al mondo rurale, trattandosi di attività connesse e funzionali alla riqualificazione e valorizzazione delle risorse agro-ambientali presenti. E' altresì consentito ristrutturare detti annessi rurali per funzioni pertinenziali di abitazioni civili poste i prossimità degli stessi.

8.—Nei casi di mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli di cui ai commi 4, 5 e 6 del presente articolo, deve essere mantenuta una pertinenza di superficie minima pari al 10% di quella oggetto di mutamento di destinazione d'uso, funzionale alla conduzione del fondo e/o alle nuove aree pertinenziali. Nei casi di cui al comma 4 tale superficie è in aggiunta a quella utile ammisible.

9.—Qualora le aree interessate siano prive di urbanizzazioni, detti cambi d'uso saranno possibili a condizione che vengano contestualmente realizzate forme di autoproduzione e smaltimento.

10.—In particolare dovranno esser previsti sistemi per l'approvvigionamento idrico, la produzione di energia rinnovabile, lo smaltimento delle acque reflue in conformità alle vigenti normative in materia.

11.—Per le serre e i manufatti precari non è possibile neppure la ristrutturazione.

12.—Il cambio d'uso del patrimonio edilizio a destinazione non agricola, compresi anche immobili legittimati dal condono edilizio, è ammisible a condizione che la nuova destinazione d'uso sia agricola e/o connessa con la medesima ai sensi di legge, secondo quanto già definito per il cambio d'uso di annessi rurali al comma 4.

13.—Salvo diverse prescrizioni per le singole aree di cui agli art. 84 e seguenti, è fatto divieto di mutare la destinazione d'uso di edifici rurali in attività commerciali, salvo quelle complementari all'attività agricola di cui al comma 6, e produttive.

#### Art. 81 – Recinzioni e altri manufatti

##### *Recinzioni*

1. Ogni tipo di recinzione dovrà garantire la trasparenza idraulica in base al tipo di battente idraulico assegnato all'area oggetto dell'intervento, secondo quanto prevede la normativa nazionale e regionale, in particolare il DPCM 6.5.2005 per le aree ad elevata e media pericolosità idraulica, se soggette a battente di allagamento.

2. Le recinzioni in generale non possono in alcun modo interferire con la sezione utile del reticolo idraulico e debbono comunque prevedere idonee soluzioni per il regolare deflusso delle acque nel reticolo superficiale, né possono creare ostacolo sulla viabilità pubblica o d'uso pubblico.

3. A protezione delle aziende collocate nelle aree agricole specializzate di pianura si possono realizzare due tipi di recinzioni:

- a. lungo la viabilità pubblica, le recinzioni possono avere un'altezza massima di m. 2,20, dei quali non più di 30 cm possono essere di muratura; tali recinzioni devono essere arretrate rispetto al fronte strada, nel rispetto delle distanze imposte dal Codice della Strada, dalle presenti norme o di eventuali allineamenti previsti da strumenti urbanistici del comune;

b. all'interno della proprietà eventuali divisioni di confine possono essere costituite da paletti in legno o metallici e rete a maglia sciolta, schermate sempre da siepi o da altra vegetazione, con esclusione di cordoli fuori terra.

4. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 2 del presente articolo, le aziende insistenti in aree agricole diverse da quelle di cui al precedente comma 3, per tutelare le colture, possono realizzare recinzioni:

- a. con pali di legno e rete quadra zincata;
- b. con fili elettrificati.

*Attrezzature sportive, Piscine, campi da Tennis etc.*

5. Potranno essere realizzate esclusivamente se costituenti pertinenze di abitazioni civili, rurali e di aziende agrituristiche, nel rispetto di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

6. Dovranno essere posizionate il più possibile prossime a fabbricati, piazzali e strade aziendali, in modo che riducano al minimo il consumo di territorio.

7. Le piscine dovranno essere ben inserite architettonicamente e paesaggisticamente nel contesto di riferimento, i rivestimenti del fondale e delle pareti dovranno avere coloritura simile al fondo naturale del terreno, i bordi dovranno essere realizzati con materiali che si mimetizzino nel contesto e i marciapiedi, a bassa visibilità. Nel rispetto delle normative vigenti in materia.

8. Dovrà essere dimostrata la possibilità di approvvigionamento idrico senza carico per l'acquedotto pubblico.

9. Il vano tecnico, di volume massimo di 9 mc, dovrà essere interrato o mimetizzato con essenze vegetali.

10. Per i campi da tennis la superficie di gioco (sottofondo e rifiniture) dovrà essere realizzata in materiali drenanti di colore coerente con l'ambiente circostante.

11. La recinzione metallica sarà limitata ai lati di fondo; altri tipi di recinzione dovranno essere realizzati con siepi e/o alberi d'alto fusto, salvo i lati del campo posti nelle immediate adiacenze di viabilità pubbliche.

12. Non sono ammessi locali di servizio.

#### Art. 82 – Ospitalità extralberghiera in spazi aperti (Aree di sosta)

1. E' consentita la realizzazione di strutture ricettive extralberghiere, a gestione unitaria e aperte al pubblico, che abbiano un minimo di cinque e un massimo di venti piazzole-posteggi per una superficie massima di 5.000 mq complessivi destinati alla sosta, per non più di settantadue ore, di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo.

2. Tali aree, definite Aree di Sosta e disciplinate dalla vigente normativa regionale in materia, non possono comportare trasformazioni permanenti del territorio e saranno realizzate quali attività integrative del reddito delle zone omogenee a prevalente funzione agricola, ove previsto dalle presenti norme.

3. Le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate con opere rimovibili, senza ulteriori impermeabilizzazioni del terreno, nel rispetto delle indicazioni normative che seguono, potranno avere una estensione massima di 1.500 mq.

4. Le Aree di Sosta potranno disporre di bar e spaccio al servizio delle sole persone ospitate, purché tali servizi, così come tutti gli altri, vengano ricavati esclusivamente all'interno dei fabbricati pre-esistenti, adeguatamente ripristinati.

5. Dovrà inoltre essere dimostrata l'esistenza o la possibilità di realizzare a carico e a spese degli interessati tutti gli allacciamenti tecnologici necessari, utilizzando tecniche per il risparmio energetico, la fitodepurazione delle acque, l'impiego di fonti di energia rinnovabili e di tecnologie compatibili con l'ambiente.

6. La realizzazione di dette Aree di Sosta è assoggettata ad intervento edilizio diretto, accompagnato da uno schema di inquadramento urbanistico di sistemazione dei luoghi, di pianificazione delle attività agricole e previa la stipula di un atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune riguardo alla temporaneità delle trasformazioni e alle altre prescrizioni delle presenti norme.

## CAPO II – AREE A ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

### Art. 83 – Classificazione

1. Le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono suddivise nei seguenti ambiti:

#### *Ambiti di pianura*

– aree agricole specializzate di pianura

– aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica

#### *Ambiti di collina e di montagna*

– aree agricole tradizionali di collina e di montagna

– terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica

#### *Ambiti forestali di boschi e radure:*

– bosco misto

– bosco ceduo

– bosco di alto fusto

– castagno da frutto

– radure e pascoli

#### *Aree a destinazione speciale*

– aree agricole multifunzionali con valenza ambientale

– aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli

– aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica

### Art. 84 – Aree agricole specializzate di pianura

1. In queste aree ad esclusiva funzione agricola valgono le seguenti prescrizioni:

#### *Indirizzi culturali e funzioni*

2. Sono consentiti

– le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, con le specifiche che seguono;

– i bacini per la raccolta e stoccaggio delle acque a fini irrigui o per compensazione;

– le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni; pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di invaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento, ne' produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie aziendali e locali, nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia idraulica comprendente la certificazione

*delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune; -*

*-gli impianti a vasetteria purché subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti. La realizzazione di tali impianti dovrà essere effettuata ai sensi della norma 13 del DPCM 5/11/99, mediante copertura del suolo esclusivamente con materiale permeabile (antialga e telo permeabile) poggiato a diretto contatto con il suolo non costipato, fatta salva la possibilità di stendere uno strato di materiale inerte dello spessore massimo di 5 cm impiegando materiali pacciamanti per migliorare le condizioni di permeabilità dei terreni. I primi 2 ettari di vasetteria potranno essere realizzati come quota una tantum senza limitazioni percentuali relative alla SAU aziendale; la superficie a vasetteria eccedente i 2 ettari potrà interessare fino al 30% della SAU complessiva aziendale ricadente delle Aree agricole specializzate di pianura. Le aziende aderenti allo schema di certificazione ambientale EMAS o di tipo equivalente per la gestione ambientale aziendale, finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale delle attività produttive sulle risorse, ovvero aderenti ad uno specifico disciplinare approvato e autorizzato dal Ministero competente, potranno ottenere il raggiungimento di una quota a vasetteria pari al 65% della SAU aziendale ricadente nelle Aree agricole specializzate di pianura. Tale certificazione dovrà essere coerente con le direttive europee in termini di certificazione EMAS (Reg. Ue n.1836 del 1993 modificato da Reg. Ue n.761 del 2001 – detto Emas2) e dovrà espressamente contenere indicazioni su pratiche aziendali (sia per il pieno campo sia per la vasetteria) che garantiscano:*

- a) riduzione del consumo idrico (impianti di irrigazione, sensori di pioggia, pacciamatura dei vasi, vivaio chiuso)*
- b) riduzione nell'impiego di fitofarmaci e diserbanti,*
- c) la fitodepurazione,*
- d) la realizzazione di impianti a vasetteria che non pregiudichino usi alternativi futuri dei fondi (evitando trasformazioni profonde ed irreversibili del territorio e dei profili del suolo agrario).*

*- I nuovi impianti di vasetteria qualora prevedano un'adeguata fascia di rispetto dai centri abitati e dalle civili abitazioni, nella quale devono essere messi a dimora specie capaci di mitigare gli impatti derivanti dalle attività lavorative (rumori, polveri, uso di fitofarmaci, etc.).*

### **3. Non sono consentiti:**

- gli impianti a vasetteria che comportano l'asportazione di suolo e/o l'aggiunta/sostituzione di materiale inerte al suolo agricolo, salvo quanto consentito ai commi precedenti;*
- gli impianti a vasetteria che si estendono per una superficie superiore a quanto definito dalle presenti norme;*
- l'impermeabilizzazione del suolo agricolo al di fuori di quanto previsto dalle presenti norme e dai PMAA;*
- per i nuovi impianti a vasetteria, l'impiego di sistemi di irrigazione privi di impianto di recupero.*

### **Interventi edilizi**

**4. Nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi:**

- il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile a condizione che, salvo casi di dimostrata*

*impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq per ogni unità abitativa;*

- nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;*
- il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente art. 80;*
- distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;*
- l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;*
- la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;*
- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.*

**5. Non sono consentiti:**

- lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola.*

**Viabilità**

**6. Gli impianti di vasetteria dovranno essere realizzati di norma nelle vicinanze dei centri aziendali in modo tale da ridurre il consumo di suolo per viabilità di servizio, che, in caso di dismissione dell'impianto, dovrà essere completamente riconvertibile in Superficie Agricola Utilizzabile.**

**Art. 85 - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica**

**1. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:**

**Indirizzi culturali e funzioni**

**2. Sono consentiti:**

- gli allevamenti;*
- le attività agricole anche amatoriali;*
- le attività agricole a vivaio;*
- le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni. Pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di invaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento ne' produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie aziendali e locali nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia tecnico-agronomica e idraulica comprendente la certificazione delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune;*
- le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.); aree di sosta per l'ospitalità extra-alberghiera come definite all'articolo 82;*
- la realizzazione di bacini per l'irrigazione.-*

3. *Non sono consentiti:*

- *la realizzazione di impianti a vasetteria;*
- *i movimenti di terra non connessi con le pratiche colturali e i cambiamenti della morfologia del territorio, comprensivi, tra le altre cose, di eventuali alterazioni del piano di campagna, ad esclusione degli interventi ammessi dal presente articolo;*
- *l'alterazione, la modifica e/o l'interruzione della viabilità presente, siano esse strade pubbliche o vicinali, allo scopo di garantire il più possibile l'assetto paesaggistico nei suoi aspetti formali e funzionali. Tale viabilità dovrà conservare le proprie caratteristiche (forma, dimensione, tracciato) ed essere accessibile al pubblico;*
- *l'alterazione della tessitura agraria tradizionale, con particolare riferimento per ciglionamenti, terrazzamenti, fossi, rete scolante principale e secondaria, individui e sistemi arborei caratterizzanti il paesaggio, formazioni lineari arboree e arbustive culturali e non culturali.*

*Interventi edilizi*

4. *Non sono consentiti:*

- *nuovi insediamenti residenziali di ogni tipo.*

5. *Sono consentiti:*

- *il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso da abitazione rurale in abitazione civile;*-
- *nuovi annessi rurali stabili, amatoriali e precari;*
- *i centri aziendali, i piazzali e la viabilità interna all'azienda dovranno garantire al massimo la permeabilità dei suoli, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e funzionalità dei luoghi di lavoro, in particolar modo per carico e scarico merci;*
- *i centri aziendali dovranno essere realizzati in prossimità delle strade in modo da non attrarre traffico all'interno degli spazi agricoli;*
- *distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale, al di fuori del perimetro delle "Mura Verdi" ( cfr tav. 30 del Piano Strutturale) e ad esclusione della strada della Femminamorta.*

*Viabilità e reticolo idrografico*

6. *La viabilità di uso pubblico esistente al Catasto di primo impianto (1952) deve essere mantenuta tale; i PMAA dovranno precisare gli interventi sulla rete viaria in modo da garantirne il recupero e la fruizione pubblica anche in riferimento ai percorsi ciclo-pedonali individuati.*

7. *In ogni caso la viabilità di uso pubblico dovrà essere conservata e ripristinata garantendone la fruizione da parte di terzi.*

8. *L'alterazione del reticolo idrografico deve garantire l'equilibrio idrogeologico complessivo; ogni variazione dovrà essere accompagnata dalla documentazione che comprovi l'invarianza idraulica del nuovo reticolo.*

Art. 86 - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

1. *In queste aree valgono le seguenti prescrizioni.*

2. *Sono consentiti:*

- *gli allevamenti;*
- *le attività agricole sia tradizionali sia specializzate con le limitazioni di cui alla presente norma;*
- *nuovi impianti arborei ed arbustivi anche specializzati di tipo vivaistico in pieno campo, purchè conservino gli assetti vegetali esistenti e presentino sistemazioni a girapoggio o cavalca poggio. Detti impianti specializzati, da definirsi mediante programmi culturali a*

termine, dovranno riguardare colture finalizzate al miglioramento qualitativo dei boschi esistenti, tramite composizioni vicine alla vegetazione potenziale della zona, compatibili con l'equilibrio ambientale, la tutela del paesaggio, la morfologia del suolo e favorite dalle condizioni ambientali tipiche della collina;

- le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.);
- aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come definita all'articolo 82.

### 3. Non sono consentiti:

- la realizzazione di impianti di vivaio in contenitore;
- l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna, salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal precedente comma 2;
- l'alterazione del reticolo idrografico esistente e delle sistemazioni idraulico agrarie presenti, sia nella forma che nell'estensione;
- la realizzazione di nuova viabilità, se non finalizzata all'agricoltura;
- l'interruzione e chiusura della viabilità pubblica storica;
- la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, sono fatte salve le recinzioni strettamente necessarie per la difesa delle colture;
- eliminazione degli assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde arboreo ed arbustivo lineare o elementi arborei ed arbustivi isolati;
- nuovi impianti arborei o arbustivi con sistemazioni "a rittochino" (ossia disposti in filari perpendicolari alle curve di livello);
- impianti con specie esotiche;
- alterazione dei corpi coltivati nella loro forma e dimensione.

### Interventi edilizi

#### 4. Sono consentiti:

- il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo;
- il restauro della viabilità di accesso ai fabbricati nel rispetto dei valori paesaggistici presenti, per favorire il riuso dell'edificato esistente e il mantenimento di percorsi sostenibili per la mobilità dolce;
- la realizzazione di annessi stabili;
- la realizzazione di annessi amatoriali;
- la realizzazione di annessi precari;
- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del regolamento edilizio e del regolamento di igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

5. *E' vietata:*

- *la realizzazione di edifici residenziali di ogni genere;*
- *la realizzazione di serre fisse.*

**Viabilità**

6. *I tracciati della viabilità storica compresi i ponti non possono essere alterati, ampliati, ivi compresi muretti di delimitazione ed accessi privati alla viabilità pubblica o poderale; le strade poderali non potranno essere impermeabilizzate o bitumate, e potranno essere stabilizzate con sistemi che ne garantiscano la permeabilità ed il pieno inserimento nel paesaggio rurale di riferimento.*

**Art. 87 - Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica**

1. *Per queste zone si applica la disciplina di cui al precedente articolo 86 con le precisazioni che seguono.*

2. *Sono consentiti il restauro e ripristino dei terrazzamenti secondo la tecnica e i materiali tradizionali, con le opportune opere di smaltimento delle acque oppure applicando tecniche di ingegneria naturalistica.*

3. *Non sono consentiti:*

- *la realizzazione di vivai, né in contenitore né in pieno campo;*
- *la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, sono fatte salve le recinzioni strettamente necessarie per la difesa delle colture;*
- *l'alterazione o lo spianamento delle aree terrazzate e ciglionate, anche se di piccole dimensioni e non individuate nelle tavole del Regolamento Urbanistico, salvo per dimostrate esigenze agricole e/o silvoculturali;*
- *la sostituzione dei muretti a secco anche con opere che ne imitino esteticamente la struttura, ma ne alterino o compromettano la funzionalità;*
- *la rimozione di muretti a secco e della viabilità di connessione tra una terrazza e l'altra sia essa costituita da sentieri, da scale in terra, legno o pietra;*
- *il tombamento di fossi e fossati;*
- *la impermeabilizzazione dei suoli, fatti salvi gli interventi consentiti.*

**Interventi edilizi**

4. *Sono consentiti:*

- *nuovi annessi stabili, amatoriali e temporanei, che non interferiscono con le visuali panoramiche dalla viabilità, né la visibilità delle emergenze insediative ed infrastrutturali individuate;*
- *il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo;*

**CAPO III - AMBITI FORESTALI DI BOSCHI E RADURE**

## Art. 88 - Norme comuni

*Nelle aree agricole comprese all'interno del presente capo III, si applica la normativa forestale della Regione Toscana con le precisazioni di seguito descritte.*

### *Interventi di trasformazione*

#### **1. Sono consentiti:**

- *la coltura di materiale forestale di propagazione;*
- *interventi per la realizzazione di strade tagliafuoco e di strade per il trasporto del legname preventivamente autorizzate dall'autorità forestale e dagli enti competenti di sezione non superiore a m 3 e con manto in terra battuta;*
- *realizzazione di strade di esbosco temporaneamente limitate alla durata dell'intervento;*
- *tagli culturali;*
- *opere necessarie all'imbrigliamento e alla sistemazione dei corsi d'acqua e allo sfruttamento delle sorgenti;*
- *opere necessarie al consolidamento di terreni franosi;*
- *regimazione dei corsi d'acqua;*
- *recinzioni per riserve di caccia: tali recinzioni possono essere realizzate esclusivamente con pali in legno e rete metallica, è assolutamente vietato l'impiego di paleria di cemento o metallo;*
- *parcheggi non impermeabilizzati e piazzole temporaneamente recintate con pali di legno e rete a maglia sciolta per il deposito della legna;*
- *percorsi di trekking, piste equestri e piste per mountain bike su strade bianche, appositamente individuate e segnalate secondo modalità idonee al rispetto del contesto locale e concordate con l'Amministrazione Comunale;*
- *le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.);*
- *aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come definita all'articolo 82.*

#### **2. Non sono consentiti:**

- *l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna anche attraverso movimenti di terra salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dai commi 1 e 3 del presente articolo;*
- *l'abbattimento di alberature in contrasto con quanto previsto da specifiche norme di settore;*
- *apertura di strade carrabili, fatta eccezione, se preventivamente autorizzate dall'autorità forestale e enti competenti, per le opere funzionali alla manutenzione del bosco, alla coltivazione dei fondi agricoli ed alla difesa del suolo;*
- *la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni fatto salvo quanto previsto dall'art. 81, comma 4;*
- *colture specializzate a vivaio, in contenitore o in pieno campo;*
- *la sostituzione delle colture tradizionali, quali castagneti da frutto, faggete ecc. con altre colture;*
- *la costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale di ogni genere, di serre fisse;*
- *l'asfaltatura delle strade bianche ad eccezione di strade a servizio di residenti in centri abitati o case sparse nonché delle strade di servizio alla coltivazione dei boschi;*
- *parcheggi asfaltati.*

## *Interventi edilizi*

### **3. Sono consentiti:**

- *la realizzazione di annessi precari quali tettoie per il ricovero degli animali, capanni per la caccia e per il bird watching, depositi disciplinati dal precedente art. 75. Tali manufatti dovranno essere installati nelle aree aperte di pascoli o radure e dovranno distare almeno 15 metri dal limitare dei boschi e delle foreste al fine di non creare rischio di incendi, e di non alterare visuali panoramiche. Tali strutture dovranno essere aperte e non potranno assolutamente fungere da deposito di nessun materiale di qualsiasi natura;*
- *nuovi annessi stabili;*
- *il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo;*
- *il recupero edilizio degli edifici esistenti o diruti anche senza la realizzazione di opere di urbanizzazione, che dovranno essere sostituite da forme di autoproduzione e smaltimento. In particolare dovranno esser previsti sistemi per la produzione di energia rinnovabile in loco, lo smaltimento delle acque reflue con fitodepurazione; nel caso di edifici diruti saranno recuperabili solamente quelli per i quali è documentabile l'assetto preesistente.*

### **4. Per i nuovi interventi edilizi e per gli ampliamenti degli edifici esistenti, ricadenti in aree boscate, sarà verificata l'esistenza del bosco attraverso documentazione fotografica e autocertificazione di agronomo o forestale.**

## *Art. 89 - Aree forestali di boschi e radure*

### **1. Le Aree forestali e naturali sono così suddivise:**

*Bosco misto e bosco ceduo*

**2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi culturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).**

**3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.**

*Bosco di alto fusto*

**4. Sono aree sottoposta a tutela e a stabilizzazione.**

**5. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione della biodiversità o del paesaggio; sono consentiti percorsi, opportunamente segnalati, per la fruizione naturalistica del bosco.**

*Castagneto da frutto*

**6. Le norme che seguono hanno validità per tutti i castagneti da frutto esistenti, anorché non rappresentati cartograficamente.**

**7. Fatti salvi gli interventi previsti all'art. 88, sono consentiti:**

- *interventi di miglioramento e recupero di soprassuoli dei castagneti da frutto;*
- *il recupero di viabilità esistente;*
- *il recupero, la manutenzione e il consolidamento delle sistemazioni idraulico agrarie;*
- *la recinzione con pali di legno a maglia quadra zincata per la realizzazione di aree di raccolta e commercializzazione.*

8. *Non sono consentiti:*

- *la rimozione delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti siano esse costituite da sistemazioni continue (fossi, dreni etc) o discontinue (ciglionamenti e terrazzamenti e le relative forme di collegamento fra terrazzi);*
- *la demolizione di edifici rurali per lo stoccaggio e o trasformazione della castagna ancorché in precarie condizioni;*
- *le trasformazione dei castagneti da frutto;*
- *impianti o reimpianti con materiale vegetale alloctono o costituito da organismi geneticamente modificati.*

*Radure e pascoli*

9. *Fatti salvi gli interventi previsti all'art. 88, sono consentiti:*

- *interventi di recupero e miglioramento degli spazi aperti, nelle praterie secondarie e nelle radure abbandonate attraverso decespugliamento dei pascoli colonizzati o in via di colonizzazione da parte di specie arbustive (taglio delle ginestre, diradamento dei ginepri), allo scopo di "restituire" al pascolo superfici oggi inutilizzabili;*
- *interventi di realizzazione e mantenimento di corridoi ecologici (siepi, fasce alberate e arbustive), nelle zone aperte e a basso indice di boscosità;*
- *ripristino di recinzioni e di ripari notturni per il bestiame, costruzione di abbeveratoi;*
- *recupero e realizzazione di piccole zone umide per scopi sperimentali di conservazione e tutela.*

10. *Non sono consentiti:*

- *l'impianto con essenza arboree e/o arbustive o comunque il rimboschimento;*
- *l'alterazione dei piani e del sistema di deflusso delle acque;*
- *il sovrappascolo con conseguenti fenomeni erosivi.*

## CAPO IV - AREE A DESTINAZIONE SPECIALE

### Art. 90 - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale

1. Il Regolamento Urbanistico individua con questa zonizzazione gli ambiti di pertinenza fluviale con valore ambientale/naturalistico, paesaggistico, e le aree destinate alla realizzazione di interventi strutturali dalla pianificazione sovraordinata, nonché gli Ambiti fluviali dei principali torrenti, per i quali valgono le norme sovraordinate, oltre alle seguenti prescrizioni.

*Indirizzi colturali e funzioni*

2. *Sono consentiti*

- *le attività agricole tradizionali, il seminativo e il vivaio a pieno campo;*
- *le reintegrazioni delle condizioni pedologiche iniziali attraverso rialzamenti del piano di campagna ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni. Pertanto il ripristino dei livelli, rilevabili dalla quota dei terreni dei confinanti o dalla cartografia, dovrà avvenire senza alterare la proprietà di invaso dovuta alla libera esondazione delle acque di allagamento ne' produrre alterazioni della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie aziendali e locali nel pieno rispetto del funzionamento idraulico del reticolo minore. In questi casi l'azienda dovrà produrre una perizia tecnico-agronomica e idraulica comprendente la certificazione delle terre impiegate, ai sensi di legge, ed una rilevazione morfologica dell'azienda espressa in quote assolute, attraverso un modello digitale in formato elettronico compatibile con quelli adottati dall'ufficio tecnico del Comune;*

- al fine di non pregiudicare le caratteristiche dell'ambiente e gli equilibri ecologici in genere non sono ammessi prelievi o nuove opere di presa con trasferimenti a valle della risorsa idrica, per fini diversi da quello idropotabile o agricolo che devono comunque rispettare i limiti della normativa vigente.

3. Non sono consentiti:

- gli impianti a vasetteria;
- la compattazione ed impermeabilizzazione del suolo;
- l'alterazione, la modifica e/o l'interruzione della viabilità presente, siano esse strade pubbliche, vicinali o comunque di uso pubblico. Tale viabilità deve conservare le proprie caratteristiche (forma, dimensione, tracciato) ed essere accessibile a terzi.

*Interventi edilizi*

4. Non sono consentiti:

- nuovi annessi stabili o amatoriali;
- nuove costruzioni residenziali di nessun genere.

5. E' consentito il recupero dell'edilizia esistente con interventi fino al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali.

6. E' prescritto il mantenimento e il ripristino: dei muri in pietra presenti lungo certe tratte del corso dei torrenti, della viabilità campestre, dell'orientamento e della dimensione dei campi, delle sistemazioni idrauliche-agrarie, delle eventuali piantate presenti, delle siepi, delle alberature (a gruppi, in filari o isolate), della vegetazione riparia.

7. Nella progettazione di opere idrauliche nell'alveo fluviale, verificata la compatibilità idraulica, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche morfologiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali, il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate; tali opere dovranno essere realizzate tenendo conto dei criteri i cui al Titolo V delle presenti norme (condizioni di fragilità ambientali e conseguenti limitazioni); è comunque vietato rivestire le sponde con calcestruzzo a vista.

Art. 91 - Aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli

1. Nell'ambito delle zone agricole sono individuate alcune aree esistenti con annessi stabili e serre, poste in prossimità di infrastrutture viarie e destinate ad attività complementari all'agricoltura, quali l'esposizione e vendita di prodotti connessi con il vivaismo, il giardinaggio e l'agricoltura in genere.
2. Tali aree sono finalizzate alla promozione della produzione agricola.
3. E' esclusa ogni attività promozionale e di vendita di automezzi, ancorché agricoli.
4. Nel caso di dismissione di dette attività, per gli immobili non sono ammesse funzioni diverse da quelle di tipo agricolo o strettamente connesse, secondo quanto previsto all'articolo 80 delle presenti norme sul cambio di destinazione d'uso.
5. Interventi di trasformazione potranno interessare esclusivamente le superfici dei fabbricati legittimati sotto il profilo urbanistico.
6. Sono consentiti:
  - interventi di trasformazione, fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 dei soli annessi stabili allo scopo di migliorarne la funzionalità, la qualità edilizia e l'inserimento ambientale e paesaggistico nel territorio agricolo;
  - interventi di trasformazione definiti all'articolo 38 per gli edifici classificati come storici o storicizzati;

- *nuovi parcheggi pertinenziali, purché realizzati senza impermeabilizzazione del suolo e per superfici non superiori a 500 mq.*
7. *Per i manufatti già realizzati (prima dell'adozione del presente regolamento) sulla base di autorizzazioni temporanee rilasciate dall'Amministrazione Comunale, poiché trattasi di beni strumentali, è possibile il loro mantenimento a condizione che venga sottoscritto un atto unilaterale, che obblighi il proprietario alla loro demolizione al momento della cessazione dell'attività esistente.*
  8. *L'atto dovrà essere accompagnato da una fideiussione a copertura delle spese, nel caso di sostituzione dell'Amministrazione per inadempimento del proprietario circa l'obbligo di demolizione.*
  9. *Non sono consentiti:*
    - *il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, se non per fini agricoli o strettamente connessi;*
    - *l'ampliamento delle superfici utili lorde degli edifici, fatta salva la possibilità di incremento del 15% di Sul per le aziende che attestino la elaborazione di progetti innovativi del settore, legati anche alla promozione e valorizzazione del territorio;*
    - *gli interventi edilizi sulle serre comportanti la loro trasformazione tipologica, da serre a edifici.*
  10. *In ambito urbano, nelle aree soggette a trasformazione previste dal Regolamento Urbanistico (ACT, ATP e AT), è possibile individuare zone agricole, tramite variante allo strumento di pianificazione urbanistica, nelle quali perimetrire nuove aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli, alle seguenti condizioni:*
    - *presenza in loco di un'azienda agricola già attiva e proprietaria delle aree al momento dell'adozione della variante n. 6 al Regolamento Urbanistico relativa alla modifica della scheda AT8/TU1 "Parcheggi scambiatori" (del. C.C. n. ADDE/ADDE);*
    - *riduzione di almeno il 50% delle superfici utili (SU) previste dal Regolamento Urbanistico.*

*I nuovi manufatti non temporanei, comprese le serre fisse, dovranno essere realizzati ai sensi del Titolo IV Capo III della Legge Regionale 65/2014 e suo Regolamento Attuativo.*

#### Art. 92 - Aree per bacini idrici e opere di salvaguardia idraulica

1. *Sono zone destinate alla realizzazione di bacini per l'approvvigionamento idrico del Comune di Pistoia ovvero per la realizzazione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza idraulica del territorio.*
2. *In queste zone le previsioni si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica con intervento diretto, comprensivi dei progetti delle opere idrauliche e delle sistemazioni delle aree.*
3. *Prima della realizzazione dei progetti di iniziativa pubblica, sono consentiti:*
  - *interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso;*
  - *l'attività agricola compatibile con le finalità idrauliche degli interventi previsti, con esclusione del vivaismo.*
4. *In ogni caso gli interventi non dovranno pregiudicare la realizzabilità delle opere idrauliche previste.*
5. *Non sono consentiti:*
  - *qualsiasi coltivazione vivaistica sia essa di pieno campo o in contenitore;*

- *l'alterazione dei livelli di campagna, l'impermeabilizzazione anche parziale del suolo e/o le modifiche del reticolo idrografico, anche minore;*
- *nuove costruzioni di ogni genere, comprese serre e annessi agricoli, nonché opere, anche infrastrutturali, che pregiudichino la realizzabilità delle opere idrauliche;*
- *il cambio di destinazione d'uso degli immobili rurali.*

6. *Al momento della progettazione delle opere strutturali per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto di tutte le prescrizioni derivanti da perizie idro-geologiche che sono parte degli atti urbanistici, si dovranno favorire sia il recupero degli spazi per le dinamiche fluviali, sia la riqualificazione dell'ambito fluviale attorno alla città di Pistoia.*

7. *Tale progettazione potrà prevedere lo svolgimento di attività sociali, agricole, sportive e per il tempo libero, salvo la preminente funzionalità idraulica dell'opera e garantita la sicurezza per le persone ed i beni in relazione al tipo di attività.*

8. *A tale scopo:*

- *lo svolgimento delle attività accessorie di cui sopra sarà subordinato, oltre che alle autorizzazioni di legge, alla stesura di un piano di protezione civile e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione competente;*
- *eventuali viabilità e parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in modo tale da non impedire la funzionalità dell'opera idraulica;*
- *eventuali nuove strutture coperte a servizio delle attività accessorie dovranno essere posizionate in aree idraulicamente sicure, la cui accessibilità sia sempre garantita nel caso in cui vi sia prevista la presenza di persone; nel caso invece non siano poste in aree idraulicamente sicure, saranno di norma a carattere stagionale, in riferimento a stagioni secche e stagioni umide, durante le quali dovranno essere rimosse, secondo quanto prescritto nell'autorizzazione temporanea del Comune.*

9. *Nella parte dell'ex Campo di Volo, destinata a interventi strutturali idraulici sui torrenti Ombrone e Brusigliano, oltre alle opere necessarie per il nuovo Presidio Ospedaliero, potranno essere organizzati insediamenti temporanei per nomadi, garantendo la loro compatibilità con le opere idrauliche stesse.*

## TITOLO IV

### **PARCHI, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**

#### Art. 93 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: norme comuni

1. Sono definite attrezzature pubbliche le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e sono utilizzati per finalità amministrative, culturali, sociali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici.
2. Ai fini del calcolo degli standard di legge, sono assimilate alle attrezzature pubbliche le aree e gli immobili di interesse collettivo di proprietà privata, purchè accessibili e fruibili dal pubblico e utilizzati per finalità pubbliche, religiose, culturali, didattiche sportive, ricreative, sanitarie, politiche, sociali e di interesse generale per la società, appositamente convenzionate con l'Amministrazione.
3. Il Regolamento Urbanistico individua, in relazione al loro ruolo territoriale le attrezzature pubbliche e di interesse collettivo che costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente, suddividendo fra attrezzature pubbliche di quartiere e territoriali.
4. Per i soggetti privati il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.
5. Le attrezzature sono regolate dalle presenti norme o in mancanza dalle norme di legge.
6. E' fatto comunque obbligo osservare i seguenti criteri:
  - il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area perimettrata nelle tavole grafiche e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;
  - per le attrezzature di nuovo impianto, salvo indicazioni diverse contenute nelle prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica delle presenti Norme, non dovrà essere superato l'indice di impermeabilizzazione del suolo del 50 %;
  - l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde.

#### Art. 94 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: classificazione

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura le attrezzature distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente e al loro ruolo territoriale.

##### a) Livello di quartiere:

- Si scuole dell'infanzia
- So scuole dell'obbligo
- Ss servizi socio sanitari
- Up istituzioni pubbliche e pubblici servizi
- Ch chiese e opere religiose in genere
- Cu attrezzature culturali
- Cs centri sociali e attrezzature ricreative
- Pc protezione civile
- Me mercati
- Ca canile
- Op servizi per l'ordine pubblico

2. Sono classificabili come *Parcheggi Pubblici (Pp)* e costituiscono standard urbanistico, ai sensi della legislazione vigente, le aree destinate a soddisfare il fabbisogno comunale in tal senso.

3. Possono essere di superficie, interrati e in struttura e dovranno essere progettati con le modalità di cui al precedente articolo 64.

4. Le caratteristiche di dette aree a parcheggio, in termini di capienza e numero dei livelli entro e fuori terra, dovranno essere puntualmente individuate dall'Amministrazione Comunale, allo scopo di garantire il soddisfacimento dei bisogni ed evitare al contempo impatti negativi nei contesti interessati, sotto i profili ambientale, paesaggistico e della qualità insediativa.

5. Dette aree potranno altresì essere attrezzate con impianti per la produzione di energie rinnovabili, a condizione che gli stessi non comportino sostanziale riduzione dei posti macchina e che non producano impatti negativi nei contesti urbani o paesaggistici interessati.

5-bis. Fatte salve le verifiche della dotazione di standard ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968 nella UTOE interessata e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, in dette aree è altresì ammessa la realizzazione di impianti pubblici di centri di raccolta differenziata dei rifiuti, previa approvazione di uno specifico progetto da parte della Giunta Comunale ai sensi del D.lgs. n. 163/2006 in conformità alle disposizioni di cui all'art. 52 comma 12 del presente Regolamento Urbanistico. La riduzione dei posti esistenti dovrà essere recuperata entro 300 mt. dal parcheggio oggetto dell'intervento, contestualmente alla realizzazione del centro di raccolta.

6. I parcheggi realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale saranno disciplinati da specifiche convenzioni, che dovranno riguardare, tra le altre cose, il progetto e le modalità di realizzazione, oltre a tariffe, orari e quanto altro opportuni per garantire l'interesse generale.

7. Sono classificabili come attrezzature di interesse collettivo di quartiere, ma non costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente:

- Ar attrezzature di servizio per la residenza
- Ap attrezzature di servizio per le attività produttive

b) Livello comunale e territoriale:

- Sp scuole superiori
- Os ospedale

8. Sono classificabili come attrezzature pubbliche o di interesse collettivo territoriali, ma non costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente:

- Ct attrezzature culturali
- Su sedi universitarie
- Cn aree per campi nomadi
- Am aree per attrezzature militari
- Ci aree cimiteriali

9. Le sigle in nero si riferiscono alle attrezzature esistenti e quelle in rosso alle attrezzature di progetto.

10. Non costituisce variante al Regolamento Urbanistico la sostituzione fra loro le seguenti attrezzature: Up, Cu, Cs, Ss, So, Si.

11. Le schede-norma contemplano in certi casi la possibilità di scambiare fra loro altre funzioni.

12. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5-bis non è ammessa la sostituzione di parcheggi, né di spazi verdi con altre attrezzature, se non prevista esplicitamente dalle schede norma.

#### Art. 95 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere

1. Sono le aree destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi di cui ai comma a) e b) dell'art. 3 del DM del 2 aprile 1968.

2. Si tratta in particolare di:

a) aree per l'istruzione: scuole d'infanzia (Si); scuole dell'obbligo (So). Sia in caso di ampliamento che di nuova costruzione, gli standard ed i parametri edilizi sono quelli derivanti dal decreto ministeriale del 18.12.1975 e ss. aa. sull'edilizia scolastica;

b) aree per attrezzature civili di interesse comune: istituzioni pubbliche e pubblici servizi; (Up); attrezzature culturali (Cu); centri sociali e attrezzature ricreative (Cs). Sono aree destinate alle seguenti funzioni: civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, ludico-sportive e pubblici servizi in genere. Per i centri sociali e attrezzature ricreative (Cs) di Sul superiore a 500 mq è consentita l'apertura di una sola attività commerciale con Sul fino a 50 mq., nel rispetto dei parcheggi pertinenziali. Per tutti gli altri sono escluse le attività commerciali; sono compatibili i pubblici esercizi. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

$$Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$$

$$Rc = 0,40 \text{ mq/mq}$$

$H_{max} = H$  edifici della zona e comunque non superiore a mt. 11 (3 piani)

$$P_{pertinenziali} = 10 \text{ mq/100 mc}$$

$$\text{Parcheggi pubblici} = 40 \text{ mq/100 mq di Sul}$$

c) aree per servizi sanitari (Ss). Sono aree destinate a cliniche, case di cura, consultori, residenze sanitarie assistite, centri per disabili, comunità terapeutiche ed altri servizi sanitari di livello territoriale. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

$$Uf = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$Rc = 0,40 \text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 13,50 \text{ mt}$$

$$P_{pertinenziali} = 10 \text{ mq/100 mc}$$

$$\text{Parcheggi pubblici} = 0,40/\text{mq/mq di Sul}$$

d) aree per attrezzature religiose: chiese, opere parrocchiali e religiose in genere (Ch). Sono aree destinate prevalentemente al culto ed ai servizi annessi, nonché ad attività socio culturali promosse e svolte da associazioni religiose. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

$$Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$$

$$Rc = 0,40 \text{ mq/mq}$$

$H_{max} = H$  edifici della zona e comunque non superiore a mt. 11 (3 piani)

$$P_{pertinenziali} = 10 \text{ mq/100 mc}$$

$$\text{Parcheggi pubblici} = 25 \text{ mq/100 mq di Sul.}$$

e) aree per l'ordine pubblico (Op). Sono aree destinate a uffici e sedi distaccate di Carabinieri, Polizia di Stato, Corpo Forestale dello Stato, Casa Circondariale. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per gli interventi di nuova edificazione si rimanda alla normativa di settore.

f) aree per la protezione civile (Pc). Sono aree destinate a sedi e attrezzature per la protezione civile. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

$Uf = 0,45 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = 9,00 \text{ mt}$

Standard =  $1,00/1,00 \text{ mq di Sul, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.}$

g) aree per mercati (Me). Sono zone per il commercio su aree pubbliche, di proprietà privata convenzionate con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà disciplinare la disponibilità dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.29, comma 1, lett.a) della LR n. 28/2005 e successive modifiche. La convenzione, tra le altre cose, potrà prevedere limitazioni merceologiche allo scopo di favorire lo sviluppo delle economie locali e/o definire le tipologie di eventuali manufatti temporanei (posteggi). L'organizzazione fisica e funzionale di tali aree non potrà prescindere dal corretto inserimento delle stesse nei centri abitati in cui ricadono. La programmazione delle iniziative dovrà avvenire nell'ambito del Piano Comunale per l'Esercizio del Commercio su Aree Pubbliche di cui al precedente art.5.

h) aree per canile (Ca). Sono aree destinate alla custodia e alla cura degli animali. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

Superficie coperta massima (escluso i locali di ricovero per gli animali):  $800 \text{ mq}$

Rapporto impermeabilizzazione:  $0,30 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = H \text{ edifici della zona e comunque non superiore a mt. 6}$

$P \text{ pertinenziali} = 5 \text{ mq/100 mq di Sf}$

Parcheggi pubblici =  $5 \text{ mq/100 mq di Sul.}$

i) attrezzature di servizio per la residenza (Ar). Sono aree destinate, al piano terreno, ad attività commerciali fino alle medie strutture di primo livello ( $400 \text{ mq di Sv}$ ), attività artigianali di servizio alla persona, palestre, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Ai piani superiori al piano terreno sono ammessi uffici, studi professionali, servizi socio-sanitari e culturali, previa verifica della dotazione di standard. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

$Uf = 0,45 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = 9,00 \text{ mt}$

Standard =  $1,00/1,00 \text{ mq di Sul, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.}$

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi relativi a nuove attrezzature di servizio per la residenza si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato;

l) attrezzature di servizio per le attività produttive (Ap). Sono aree destinate ad attività di servizio e assistenza per le imprese quali: consulenze, sviluppo di software, attività di formazione, servizi di information technology, servizi di ricerca e di marketing, servizi finanziari, servizi editoriali, ecc. In caso di edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

$Uf = 0,60 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = 11,00 \text{ mt (3 piani)}$

Parcheggi pubblici =  $25 \text{ mq/100 mq di Sul}$

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi di nuove attrezzature di servizio per le attività produttive si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato.

## Art. 96 - Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio di interesse generale

1. Sono le aree destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature di livello superiore, con un bacino di utenza comunale o sovra comunale. Sono aree assimilabili alle zone F di cui al DM 2 aprile 1968.

2. Si tratta in particolare di:

- a) aree per l'istruzione medio superiore (Sp) e universitaria (Su). Sia in caso di ampliamento che di nuova costruzione, gli standard ed i parametri edilizi sono quelli derivanti dal decreto ministeriale del 18.12.1975 e ss. aa. sull'edilizia scolastica. Per l'area Sp prossima alla stazione ferroviaria Pistoia Ovest, qualunque trasformazione oltre la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune relativa all'uso pubblico degli spazi a verde non occupati dagli edifici scolastici;
- b) ospedale (Os). Per il nuovo presidio ospedaliero localizzato all'ex campo di volo si applicano gli indici e le altre prescrizioni stabilite nell'Accordo di Programma del 18 novembre 2005 e successiva ratifica;
- c) attrezzature culturali (Ct). Sono attrezzature per la cultura di livello urbano e territoriale localizzate in edifici esistenti (biblioteca) o di progetto. Nel caso di nuovi interventi si rimanda alle prescrizioni contenute nelle relative schede norma;
- d) aree per attrezzature militari (Am). Sono aree destinate a caserme e sedi di Guardia di Finanza e Vigili del Fuoco. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per gli interventi di nuova edificazione si rimanda alla normativa di settore;
- e) aree cimiteriali (Ci). Sono aree destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e di progetto. Per le previsioni di ampliamento si rimanda agli indirizzi, alle prescrizioni ed ai parametri contenuti nel Piano dei Cimiteri vigente;
- f) aree per campi nomadi (Cn). Sono aree destinate ai campi sosta per nomadi, sia sedentari che di transito, così come definiti dalla LR n. 73 del 18.04.95 e successive modifiche e integrazioni. L'intervento si attua mediante un progetto a cura dell'Amministrazione Comunale.

## Art. 97 - Attrezzature tecniche e impianti tecnologici (It)

1. Nelle aree individuate con la sigla (It) possono essere insediati i seguenti impianti tecnologici e attrezzature tecniche:

- impianti per la depurazione;
- impianti per l'approvvigionamento idrico;
- per telecomunicazioni
- metanodotti, gasdotti, oleodotti, ecc.;
- impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- servizi e attrezzature di livello anche sovra comunale.

2. Nei casi di progettazione di campi eolici, fotovoltaici, delle centrali e degli elettrodotti devono essere assunte quale riferimento le Linee Guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e quanto emanato in materia dalla Regione Toscana.

3. Il progetto delle altre attrezzature tecniche e impianti, salvo disposizioni specifiche di legge, si attua attraverso progetti unitari.

4. Nel caso di interventi di ampliamento o nuova costruzione, vengono stabiliti i seguenti parametri urbanistici:

- $Rc = 0,40 \text{ mq/mq}$

- $H \text{ max} = 8,00 \text{ mt}$  (esclusi eventuali volumi tecnici: torri, ciminiere, ecc.).

5. In ogni caso i progetti dovranno interessare un'adeguata area circostante con la previsione della contestuale realizzazione degli interventi necessari ai fini della definizione dei seguenti aspetti:

- *accessibilità e viabilità connessa;*
- *sistemazione paesaggistica con progettazione accompagnata da vedute, rendering di scala idonea a consentire di apprezzare l'inserimento ambientale;*
- *opere di mitigazione dell'impatto ambientale e di tutela della falda acquifera;*
- *eventuale valutazione di impatto ambientale (laddove previsto dalle normative vigenti).*

**Nel caso specifico del nuovo depuratore biologico del Bottegone, allo scopo di non aggravare il rischio idraulico nelle aree limitrofe al sito di insediamento, il progetto di trasformazione dovrà rispettare le indicazioni progettuali della relazione geologica di fattibilità della relativa variante urbanistica, oltre a garantire i diritti di terzi e tutti gli effetti dati dalle servitù coattive esistenti de jure e/o de facto sulle aree oggetto di variante, con particolare riguardo a quelle di acquedotto di scarico e somministrazione di acqua. Pertanto la realizzazione dell'opera dovrà essere preceduta da un progetto generale, di livello almeno del definitivo, di sistemazione delle aree, che prenda in considerazione le caratteristiche, orografiche, idrografiche, idrogeologiche, nonché il livello di rischio idraulico dell'area occupata e di quella circostante; il progetto, eventualmente corredata da studi e simulazioni, dovrà dimostrare la trasparenza idraulica nel rispetto delle norme urbanistiche o sovra ordinate vigenti, e dovrà dimostrare l'avvenuta tutela dei diritti di terzi e delle servitù coattive eventualmente esistenti de jure e/o de facto sull'area, più sopra meramente esemplificate; infine dovrà prendere in considerazione le interferenze fra la nuova viabilità di accesso all'impianto e il reticolo idrografico esistente e di progetto. Il progetto generale, sviluppato come sopra descritto, dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale.**

6. Nel caso di dismissione funzionale di impianti esistenti e/o parti di essi, le strutture esistenti, non più funzionali all'impianto, dovranno essere oggetto dei necessari interventi di caratterizzazione e/o bonifica ambientale.

#### Art. 98 - Aree a verde pubblico e privato: norme generali

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura le aree pubbliche a verde distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente:

- Pg parchi urbani e giardini pubblici
- Va verde attrezzato
- Vc verde di connettività urbana e territoriale
- Ag aree verdi per grandi attrezzature sportive
- Zo giardino zoologico
- Ps parchi e giardini storici privati
- Vp verde privato
- Pt parco territoriale

2. Nell'ambito delle singole UTOE, non è consentito ridurre gli spazi per pratiche sportive gratuite al di sotto dello standard di 9 mq/ab.

3. L'insieme di tali aree costituisce il sistema del verde urbano che, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della LR 3/1/2005 n. 1, è finalizzato a

garantire l'equilibrio ecologico e a compensare le emissioni di anidride carbonica del sistema urbano.

4. Nelle aree a verde è di norma vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto o comunque di individui adulti.

5. Nelle nuove aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie tipiche autoctone del territorio e caratterizzanti il paesaggio locale, anche allo scopo di migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, ad eccezione del caso del CE.SPE.VI., che per sua natura ha finalità scientifiche collegate alle attività vivaistiche.

6. La progettazione di dettaglio è guidata e orientata dagli schemi direttori, laddove predisposti dall'Amministrazione Comunale.

7. La progettazione delle fasce di mitigazione e dei filtri ecologici dovrà soddisfare i seguenti parametri: un albero ad alto fusto tipologia pronto effetto ogni 50 mq di superficie verde, profondità della fascia pari al doppio dell'altezza dell'edificio più alto da schermare.

#### Art. 99 – Aree a verde pubblico e privato: classificazione

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura le aree verdi attrezzate, distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente e al loro ruolo territoriale.

a) Livello di quartiere:

- Pg parchi e giardini pubblici
- Va verde attrezzato
- Vc verde di connettività urbana e territoriale

2. Sono classificabili come verde attrezzato di quartiere, ma non costituiscono standard urbanistici ai fini della normativa vigente:

- Ps parchi e giardini storici privati
- Vp verde privato e pertinenze

b) Livello territoriale:

- Ag verde con grandi attrezzature sportive
- Pt parco territoriale

3. Sono classificabili come verde attrezzato di livello territoriale, ma non costituiscono standard urbanistici ai fini della normativa vigente:

- Zo giardino zoologico

#### Art. 100 - Parchi urbani e giardini pubblici (Pg)

1. Le aree Pg sono destinate a verde attrezzato per luoghi di incontro, gioco, attività spontanee e di tempo libero, quali ad esempio orti per il tempo libero; è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive non specialistiche senza costruzione di nuove volumetrie.

2. Qualora ricadano in ambiti territoriali a bassa o nulla densità residenziale, che siano dotati di una adeguata quantità di parcheggi, sarà altresì possibile organizzarvi manifestazioni temporanee all'aperto, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, tramite procedura ad evidenza pubblica e/o specifico regolamento che salvaguardi comunque la trasparenza e l'imparzialità delle scelte.

3. In ogni caso le aree riservate alla pratica sportiva e ai parcheggi non possono superare il 30% della superficie dell'intera area oggetto di intervento.

4. Il progetto di ristrutturazione o di nuova realizzazione dovrà essere esteso a tutta l'area di intervento e specificare il tipo e le quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi e percorsi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati, le attrezzature da installare, gli elementi di arredo.

5. Gli edifici eventualmente esistenti possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità coerenti con le destinazioni ammesse.

6. Dette aree sono espropriabili dagli enti autorizzati ed in esse è vietata qualsiasi costruzione in contrasto con le funzioni sopra specificate.

7. Anche i privati possono realizzare tali aree sulla base di progetti approvati dal Consiglio Comunale e previa stipula di una convenzione che regoli l'eventuale cessione al Comune, la gestione, il periodo e le modalità d'uso e di manutenzione e quanto altro l'Amministrazione ritenga necessario.

#### Art. 101 - Aree verdi di connettività urbana e territoriale (Vc)

1. Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di attuazione dell'art. 37 della LR 3/1/2005 n. 1, tali aree hanno la funzione di mantenere collegamenti fra le aree verdi esistenti o previste in ambito urbano tra loro e con i grandi sistemi ambientali esterni (Ombrone, colline, pianura agricola).

2. Oltre agli spazi indicati nell'art. 13 citato, tali aree comprendono anche quegli spazi destinati ad arredo urbano (piazze, aiuole, ecc.) che pur frammentari concorrono al mantenimento di un rapporto adeguato tra aree urbane e aree non edificate e quindi alla rete di spazi a verde non attrezzato.

3. In tali aree sono consentite solo attrezzature di arredo e cioè panchine, pavimentazioni, fontane, ecc.

4. Le aree a verde di connettività urbana e territoriale disposte lungo strade di progetto possono ospitare piste ciclabili e percorsi pedonali opportunamente distanziati dalla viabilità carrabile ed inseriti in un progetto di sistemazione a verde che garantisca la continuità ecologica e la funzione di filtro rispetto agli insediamenti esistenti e di progetto.

5. La realizzazione delle nuove aree o la ristrutturazione di quelle esistenti, dovrà essere attuata con l'approvazione di un progetto esteso a tutta l'area di intervento che indichi la consistenza, il tipo e l'ubicazione della vegetazione, la dimensione ed il trattamento delle superfici a prato e pavimentate, gli elementi di arredo.

#### Art. 102 - Aree a verde attrezzato (Va) e per grandi attrezzature sportive (Ag)

1. Le aree Va sono destinate alle attrezzature sportive per la pratica a livello dilettantistico quali, a titolo esemplificativo, campi sportivi all'aperto eventualmente copribili durante la stagione invernale.

2. Le aree Ag sono destinate alle attrezzature sportive per la pratica sia a livello dilettantistico che a livello agonistico di maggiori dimensioni, quali lo stadio, il palazzetto dello sport, i centri sportivi polivalenti, le piscine coperte.

3. Gli interventi sono subordinati a progetti unitari di sistemazione; i parametri per le singole attrezzature saranno definiti in sede di progetto in base alle normative Coni.

4. Sono consentiti, nei limiti dei parametri stabiliti dalla normativa Coni, oltre agli impianti per la pratica sportiva e ai parcheggi necessari, costruzioni accessorie, quali tribune, spogliatoi, servizi igienici, attrezzature di servizio, locali di ritrovo (bar, ristorante).

5. Per le aree Ag e Va va assicurato il mantenimento di una superficie minima del 40 % a superficie permeabile.

6. Dette aree sono espropriabili dagli Enti autorizzati, possono comunque essere realizzate anche da privati secondo le modalità sopra disciplinate, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

7. Nell'ambito della zona sportiva comprendente lo stadio, i campi da tennis comunali, il campo scuola, il campo sportivo "E. Turchi" ed i relativi parcheggi, delimitata dal perimetro esterno delle strade: via del Villone, via delle Olimpiadi, via dello Stadio e via Marini, sarà realizzato dall'Amministrazione Comunale un percorso protetto ed illuminato per il jogging; tale progetto potrà anche utilizzare parte delle piste ciclabili già realizzate e dovrà connettersi funzionalmente ad altri percorsi protetti già realizzati o in corso di realizzazione.

#### Art. 103 - Aree a parco territoriale (Pt)

1. Le aree a parco territoriale Pt sono destinate alla formazione di grandi spazi verdi liberamente accessibili per lo svago e il tempo libero.

2. Salvo diversa indicazione delle schede norma, è vietata la costruzione di nuovi edifici, salvo le seguenti piccole attrezzature: chioschi e costruzioni precarie per il deposito di materiali e attrezzi necessari per la manutenzione del parco, attrezzature per la sosta e il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto, fontane, attrezzature per il gioco dei bambini; attrezzature per la ginnastica all'aperto quali percorsi vita, installazioni per servizi igienici privi di impianti fissi.

3. Sono altresì vietate: la realizzazione di nuova viabilità meccanizzata non prevista dal Regolamento Urbanistico, l'apertura di cave, l'installazione di depositi di alcun genere non collegati all'attività del parco.

4. Sugli edifici storici eventualmente esistenti sono consentiti gli interventi ammessi di cui al precedente art. 38.

5. E' consentita l'utilizzazione agricola degli spazi rurali eventualmente interclusi nel perimetro del parco.

6. Dette aree sono espropriabili dagli enti autorizzati, possono comunque essere realizzate anche da privati secondo le modalità sopra disciplinate, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

#### Art. 104 - Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati

1. In queste aree è vietato ogni tipo di costruzione stabile.

2. Sono consentiti interventi di sistemazione del suolo, comprese le autorimesse interrate, le piscine e strutture prive di rilevanza urbanistica, salvo per i parchi e giardini storici, per i quali è vietato ogni intervento di impermeabilizzazione del suolo.

3. Sono sempre ammessi interventi di riqualificazione e restauro degli spazi a verde.

4. Si evidenziano i grandi parchi privati con particolare vocazione artistica quali: Il Parco di Arte Ambientale della Villa di Celle e il Parco della Fondazione Jorio Vivarelli, ove sono consentite le trasformazioni correlate con le loro finalità culturali e artistiche, nel rispetto dei valori storico-paesaggistici esistenti.

5. Le aree a verde privato, che fanno parte di lotti produttivi, possono essere sistematate anche a piazzali drenanti.

Art. 105 – Giardino zoologico (Zo)

1. In tale area si dovranno contemperare le esigenze di vita degli animali con quelle dei visitatori, garantendo standard di fruibilità idonei per sicurezza e accoglienza.
2. E' ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture esistenti, secondo i parametri della specifica normativa di settore.
3. La consistenza e la localizzazione delle trasformazioni edilizie dovranno risultare da un apposito piano di fattibilità, convenzionato con il Comune, esteso a tutta l'area impegnata dallo zoo e diretto ad assicurare la realizzabilità anche dal punto di vista dell'impatto ambientale dell'accessibilità e dei parcheggi.

Art. 106 - Spazi pubblici da riqualificare (R)

1. La tavola Pa. Destinazioni d'uso del suolo e modalità d'intervento nelle aree di pianura e nelle aree urbane di montagna e di collina, scala 1:2000 individua gli "spazi pubblici da riqualificare": piazze, giardini, strade e altri spazi pubblici o di uso pubblico in genere.
2. Per tali aree il Comune elaborerà progetti di riqualificazione con lo scopo di migliorarne la funzionalità, il decoro e l'assetto organizzativo, oltre a garantire la possibilità di fruirne in sicurezza a pedoni e soggetti con disabilità, costruendo nuovi luoghi di aggregazione sociale, anche attraverso la riduzione del traffico veicolare.
3. Il progetto dovrà definire:
  - l'assetto del suolo distinguendo, ampliando o tutelando gli spazi pedonali, ciclabili e gli spazi verdi, studiando modalità opportune per ridurre la velocità dei veicoli nei casi nei quali sia impossibile la pedonalizzazione;
  - la pavimentazione, evidenziando il tratto sottoposto all'intervento di riqualificazione;
  - l'arredo, evitando la creazione di nuove barriere e precisando gli spazi da sistemare a verde, anche con alberature, i manufatti per la segnaletica, la sosta (panchine), la raccolta rifiuti, ecc.
4. I progetti di riqualificazione di cui al presente articolo sono applicati agli spazi stradali da riqualificare elencati al precedente art. 69 e comunque individuati sulle tavole grafiche.

## TITOLO V

### CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE E CONSEQUENTI LIMITAZIONI

#### Art. 106 bis - Condizioni generali e tabelle

**1. La fattibilità delle trasformazioni definite dalle schede-norma ACT e ATP è disciplinata all'interno delle singole schede e della Relazione Geologico - tecnica, idraulica e sismica (elaborato EA.b).**

**2. Per tutte le trasformazioni previste nell'ambito del territorio comunale, ancorché derivate dal precedente PRG, valgono le condizioni di fattibilità di cui al presente titolo V.**

**TABELLA 1 - Pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 26R/2007**

<b>PERICOLOSITÀ IDRAULICA</b>						
<i>Classi</i>	<i>1</i>	<i>2</i>		<i>3</i>		<i>4</i>
<i>Definizione</i>	Zone Collinari	<i>Zone allagabili per eventi con Tempo di ritorno (Tr) : 200 &lt; Tr ≤ 500 anni</i>		<i>Zone allagabili per eventi con Tempo di ritorno (Tr) : 30 &lt; Tr ≤ 200 anni</i>		<i>Zone allagabili per eventi con Tempo di ritorno (Tr) : Tr ≤ 30 anni</i>

**3. La classe di fattibilità geomorfologica idraulica e sismica, a cui è soggetto ciascun intervento di trasformazione si deduce incrociando, nelle matrici di cui alla tabella 2, la tipologia di intervento con la classe di pericolosità corrispondente.**

**TABELLA 2 - Classi di Fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica ai sensi del DPGR 26/R per le diverse tipologie di intervento edilizio.**

<i>Tipologie di intervento</i>	<i>Classi di Pericolosità Geomorfologica</i>			<i>Classi di Pericolosità Idraulica</i>				<i>Classi di Pericolosità Sismica</i>			
	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
-Manutenzione ordinaria; -Manutenzione straordinaria che non riguardi parti strutturali degli edifici; -Interventi per il superamento di barriere architettoniche che non riguardino interventi strutturali; - Demolizione senza ricostruzione di manufatti edilizi.	Fg1	Fg1	Fg1	Fi1	Fi1	Fi1	Fi1	Fs1	Fs1	Fs1 Simbologie 4,8,9,10,11 12,13	Fs1 Simbologie 5
-Manutenzione straordinaria che comporta interventi sulle strutture degli edifici; -Pavimentazioni esterne;	Fg2	Fg3	Fg4	Fi1	Fi2	Fi4	Fi4	Fs1	Fs2	Fs2 Simbologie 4,8,9,10,11 12,13	Fs3 Simbologie 1

Tipologie di intervento	Classi di Pericolosità Geomorfologica			Classi di Pericolosità Idraulica				Classi di Pericolosità Sismica			
	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
-Installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e manufatti precari di cui all'art. 41 comma 8 LR 1/2005; -Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3); -Interventi per il superamento di barriere architettoniche che comportano interventi strutturali; -Ristrutturazione edilizia; -Interventi pertinenziali; -Sostituzione edilizia; -Addizioni volumetriche; -Nuova edificazione; -Ristrutturazione urbanistica laddove non disciplinato dalle schede-norma; -Opere di interesse pubblico per infrastrutture ed impianti tecnologici.										Fs3 Simbologie 2A, 2B	Fs4 Simbologie 1
-Volumi interrati;	Fg2	Fg3	Fg4	Fi1	Fi2	N.F	N.F	Fs1	Fs2	Fs2 Simbologie 4,8,9,10,11 12,13	Fs3 Simbologie 5
										Fs3 Simbologie 2A, 2B	Fs4 Simbologie 1

*Fg(n) = Fattibilità Geomorfologica; Fi(n) = Fattibilità Idraulica; Fs(n) = Fattibilità Sismica*

*n= 1 Fattibilità senza particolari limitazioni; n= 2 Fattibilità con normali vincoli;*

*n= 3 Fattibilità condizionata;*

*n= 4 Fattibilità limitata*

*N.F.= non fattibile*

*Per la definizione delle Simbologie si rimanda al DPGR 26R/2007*

#### Art. 107 - Condizioni di fattibilità geomorfologica

*1. Ogni intervento edilizio, in aggiunta a quanto indicato nella tabella 2, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio da frana nonché a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.*

2. Per la determinazione della classe di pericolosità in cui ricade l'area, si deve fare riferimento alle carte della pericolosità per fattori geologici: Tavola 14 del Piano Strutturale, Tavola 10 del presente RU, oltre ai Piani Stralcio di Bacino Assetto Idrogeologico dei Fiumi Arno e Reno.

3. Per la definizione della fattibilità occorre fare riferimento al DPGR 26R/07, ed ai Piani Stralcio di Bacino dei Fiumi Arno e Reno.

#### Art. 108 - Condizioni di fattibilità idraulica

1. Ogni intervento previsto nel territorio comunale, in aggiunta a quanto indicato nella tabella 2, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio idraulico:

- a) tutte le opere legate alla messa in sicurezza idraulica o idrogeologica devono essere contestuali all'attuazione delle trasformazioni previste e condizioneranno l'abitabilità/agibilità dei locali;
- b) la realizzazione di interrati e seminterrati non è consentita nelle aree che risultino soggette ad allagamenti con tempo di ritorno  $\leq 200$  anni, definite nelle tavole 1 e 12 del presente RU e nella tavola 8 del Piano Strutturale;
- c) nelle aree di cui al punto b) la realizzazione di sottopassi viari non diversamente localizzabili dovrà garantire la sicurezza idraulica dell'infrastruttura stessa e non determinare aggravio del rischio in altre aree;
- d) ai fini della determinazione della quota di sicurezza si deve sommare un franco di sicurezza di 50 cm ai battenti idraulici indicati nelle tavole 1 e 12 del presente RU e nella tavola 8 del Piano Strutturale. Nei casi in cui il battente atteso sia inferiore a 50 cm, il franco di sicurezza può essere ridotto fino a 30 cm;
- e) nei casi di interventi edilizi che interessano il patrimonio edilizio storico, le opere necessarie per la sua messa in sicurezza, dovranno rispettare le invarianti strutturali di cui agli articoli 36 e 37 e potranno fare ricorso a sistemi passivi di autodifesa idraulica, dimensionati solamente sul battente atteso per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- f) nel caso di previsioni urbanistiche ricadenti in aree soggette a fenomeni di transito (aree con battente idraulico generalmente inferiore a 30 cm), come individuati nelle tavo. 1 e 12, è obbligo garantire la sicurezza idraulica delle opere senza incrementare il rischio idraulico per le aree circostanti e di valle, garantendo il transito delle acque nel pieno rispetto del principio della trasparenza idraulica;
- g) i volumi sottratti alla libera esondazione delle acque a seguito di interventi edilizi, quali nuove costruzioni, ampliamenti o modifiche al piano di campagna, dovranno essere dimensionati considerando i battenti attesi per eventi con tempo di ritorno di 200 anni e recuperati attraverso l'impiego di sistemi idraulici di compensazione dei volumi;
- h) ai fini del buon assetto idrogeologico del territorio comunale, nelle aree individuate da classi di pericolosità idraulica PI2, PI3, PI4 dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Arno e pericolosità idraulica I3, I4 dal Regolamento Regionale 26R/2007, nonché nelle aree individuate nella tavola n° 7 del presente Regolamento Urbanistico, si pone il divieto del rialzamento del piano di campagna, se non necessario per la reintegrazione delle condizioni pedologiche iniziali ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni;
- i) nelle aree soggette ad allagamenti con tempi di ritorno inferiori a 20 anni ai sensi del Regolamento 26R/2007, è consentita la sola realizzazione di opere infrastrutturali a rete non diversamente localizzabili nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

j) gli interventi ricadenti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono disciplinati dall'art. 2 della L.R. 21/12.

2.—Per i corsi d'acqua che seguono, riportati in elenco nella DCR n. 230/94, vale la disciplina del PIT di cui all'art. 36, commi 3,4,5,6 approvato con Delibera Consiglio Regionale (DCR) n. 72 del 24 luglio 2007:

FOSSO ACQUALUNGA, RIO BARBARO, FOSSO BOLLACCHIONE, TORRENTE BRANA, FOSSO BRUSIGLIANO, FOSSO BULICATA O DI S.LUCIA, TORRENTE BURE DI S.MORO E BURE DI PRATALE, TORRENTE BURE DI VILLA, TORRENTE BURE E BURE DI BAGGIO, FOSSO DI CASTAGNO O FIUME SARICI, FOSSO DI CAVACCIA, FOSSO CILICEIA DI O CIRICEA, FOSSO DI CIREGGLIO O VINCIO DI CIREGGLIO, FORRA DI FABBRICA, FOSSO DEL FALDO, RIO DELLA FALLITA, FOSSO DELLE FORRE O CASTELLARE, FOSSO DI GROPPOLI E DELLA GRILLAIA, RIO GUGLIANO, BORRO O LA FORRA, TORRENTE LIMENTRA DI SAMBUCA, RIO LIZZANELLO O IL RIO, FORRA DEL LOCO O DI FABBRICACCIA, FOSSO MARTELLANO, TORRENTE OMBRONE PISTOIESE, TORRENTE ORSIGNA, FORRA PIAN DI NENNE, TORRENTE PIESTRO, FORRA DI PRATALE, FOSSO QUADRELLI E GORA DI DOGAIA, FOSSO DELLA RAGNAIA, FIUME RENO, RENO DI PRUNETTA E DI RENO, BORRO DI S. ALESSIO IL RIO, TORRENTE SETTOIA O SETTOLA, FOSSO SILLORA, RIO SIROBBIO, FOSSO SARDIGNA, FOSSO DELLE SPIAGGE E FORRA DELLE PIAGGE, TORRENTE STELLA, FOSSO TAZZERA, FOSSO DI TAZZERA, FORRA DI TONINI O DI DONNINI, TORRENTE TROBECCHIA O TORBECCHIA, FOSSO DI VILLA, FORRA VINCIGLIAIA O FOSSO VETERANA, TORRENTE VINCIO DI BRANDEGLIO, TORRENTE VINCIO DI MONTAGNANA.

3.—Per la determinazione della classe di pericolosità idraulica in cui ricade un'area, si deve fare riferimento alle cartografie di cui al DPCM 6.05.05, così come aggiornate dal Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, N.82 del 12.10.07, nonché agli elaborati dello studio idraulico a supporto del RU.

4.—Per la definizione della fattibilità occorre fare riferimento al DPGR 26R/07 ed ai Piani Stralcio di Bacino dei Fiumi Arno e Reno.

#### Art. 108 bis - Tutela delle acque sotterranee

1. Nelle aree con presenza di acquiferi superficiali corrispondenti in generale alle aree con vulnerabilità della falda alta e molto alta, evidenziate sulla tavola 9 del Piano Strutturale, la realizzazione vani interrati o seminterrati è subordinata ad uno studio idrogeologico di dettaglio finalizzato alla tutela della risorsa e alla verifica di eventuali effetti negativi nelle aree limitrofe derivanti da una modifica al regime della falda. Tale studio dovrà essere basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia e della idrogeologia dell'area; qualora l'impatto dell'opera sul corpo acquifero sia rilevante o vi siano le condizioni per determinare interferenze negative con altre costruzioni, dovrà essere concordato con le amministrazioni competenti un monitoraggio diretto della falda, da attivare almeno un anno prima dell'inizio dei lavori, protratto per almeno un anno dopo la fine dei lavori. Qualora da tale studio emergano possibili interferenze negative, il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.

2. Nelle aree di cui al comma 1, le escavazioni potenzialmente interferenti con la falda, che determinino trasformazioni permanenti del regime della stessa, o che la espongano a maggiori rischi in relazione alla sua qualità, dovranno essere precedute da uno studio idrogeologico che contempli il monitoraggio quali-quantitativo della falda. Qualora da tale studio risultino possibili interferenze negative, il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.

Art. 109 - Condizioni di fattibilità sismica

1. *Ogni intervento edilizio previsto nelle varie zone urbanistiche, in aggiunta a quanto indicato nella tabella 2, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio sismico, nonché a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.*
2. *Per la determinazione della classe di pericolosità in cui ricade l'area, si deve fare riferimento alla Tavola delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale (tavola ZMPSL ai sensi della normativa regionale), tav.9 e tav. 11 del Quadro Conoscitivo del presente Regolamento.*
3. *Per la definizione della fattibilità occorre fare riferimento al DPGR 26R/07.*

Art. 110 - Adeguamento al Piano di Bacino del Fiume Arno Piano, al Piano Bacino del Fiume Reno, al DPGR n°26/r del 27 aprile 2007 e al DPGR n°36/r del 9 luglio 2009

1. *Il Regolamento urbanistico recepisce i vincoli espressi dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 6/5/2005 e del Piano Stralcio Riduzione del Rischio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 5/11/1999.*
2. *Recepisce altresì il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno approvato per il territorio di competenza con Del. C.R. della Toscana n. 114 del 21/09/2004.*

## TITOLO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 111 - Tessuti edilizi derivati da previgenti strumenti urbanistici

1. Per i tessuti edificati derivanti da Piani Regolatori previgenti, le convenzioni e altri impegni stipulati mantengono la validità di legge.
2. Alla loro scadenza si applicano le norme del presente Regolamento Urbanistico.

### Art. 112 - Strumenti previgenti confermati

1. Il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura grafica le aree per le quali si confermano le previsioni dei Piani Regolatori previgenti e/o dei piani o progetti di dettaglio già approvati dalla Amministrazione Comunale.
2. I piani attuativi sia di previsione, sia approvati e convenzionati, ancorché non completamente realizzati, di cui si conferma la validità, sono i seguenti:

- AT1 RU3 via Cammelli
- AT2 RU4 via Ciampi
- AT3 RU5 Lipidoil
- AT4 RU7 Misericordia
- AT5 RU12 Area Bardelli
- AT6 RU17 Villa Paradiso
- AT7 RU19 Cartiera di Piteccio
- AT8 TUR1 Parcheggi scambiatori per il solo comparto TU1A
- AT9 TUR3 Area sud-est
- AT10 Campeggio di Gugliano
- AT11 PEEP Campiglio
- AT12 PDR ASL 3 in località Villone Puccini
  
- AT13 PDR Villa di Montebuono
- AT14 RU6 area Ricciarelli Cerri
- AT15 RU9 Molino Bini
- AT16 RU10 Via Erbosa
- AT17 RU11 Ulisse Venturi
- AT18 Piano di Lottizzazione Industriale di Sant'Agostino
- AT19 TUR 9 Bosco in città
- AT20 Lottizzazione Residenziale al Bottegone
- AT21 Lottizzazione Residenziale a Torbecchia
- AT22 Piano di Lottizzazione Industriale-Bottegone
- AT23 PIP Via Erbosa
- AT24 PEEP Masiano
- AT25 Area EX Pallavicini eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....

3. In tali casi le previsioni dei Piani Regolatori previgenti conservano validità e i relativi piani attuativi hanno valore per il periodo di legge.

4. Allo scadere del periodo di validità dei piani attuativi, valgono le normative vigenti in materia.

5. Gli spazi pubblici e le strade sono confermati come tali e le aree edificate sono classificate come tessuti residenziali (TR1), produttivi esistenti (TP1) o tessuti storici (TS) a seconda della destinazione del piano attuativo o della classificazione del patrimonio storico individuata sulle carte del presente Regolamento Urbanistico.

6. Per tutti gli ambiti per i quali, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, non esista una convenzione stipulata, vale la prescrizione di dotazione minima dello standard urbanistico stabilita dal Piano Strutturale di 24 mq/abitante convenzionale.

7. Gli standard dovranno essere realizzati nel perimetro dell'area di intervento e non potranno essere in alcun modo monetizzati.

8. E' altresì fatto obbligo ottemperare alle eventuali prescrizioni contenute nelle certificazioni rilasciate dai gestori dei servizi secondo quanto prescritto dal PS e dalle presenti norme prima dell'inizio della costruzione.

9. Altri piani urbanistici derivanti dal PRG previgente sono i seguenti:

- AT26 Nuovo Presidio Ospedaliero di cui alla DCC 17/07
- AT27 Piano di recupero dell'area ex Breda di cui alla DCC 169/05
- AT28 Piano per la Città Storica allegato alle presenti NTA in "Appendice"
- AT29 Fornaci di Candeglia – Contratto di Quartiere di cui alla DCC122/04
- AT30 Progetto di ampliamento della Fondazione Santa Maria Assunta in cielo di cui alla DCC 67/09
- AT31 Centro sociale di Gello alla DCC 138/08

10. In tali ultimi casi vale la disciplina urbanistica di cui agli elaborati grafici e normativi approvati con le Delibere di Consiglio Comunale richiamate sopra o con successive Delibere.

#### Art. 113 – Efficacia dei Piani Urbanistici previgenti

1. La validità dei Piani Urbanistici previgenti è quella definita a termine di legge, con decorrenza dall'efficacia della delibera di approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, fatti salvi più specifici accordi contenuti all'interno delle convenzioni stesse.

#### Art. 114 – Deroghe in favore delle persone portatrici di handicap gravi

1. Per gli edifici esistenti alla data in vigore del presente Regolamento Urbanistico sono consentite le seguenti agevolazioni per l'adeguamento alle esigenze abitative delle persone con disabilità gravi ivi residenti.

2. Per gli edifici non compresi in tessuti TS sono ammessi interventi di ampliamento della Sull'esistente nella misura di 25 mq al fine di creare servizi indispensabili alle esigenze di vita del portatore di handicap.

3. Per gli edifici inclusi nei tessuti TS, tali ampliamenti sono consentiti solo nei casi in cui è ammessa la categoria di trasformazione della ristrutturazione edilizia.

4. Restano fermi, per gli ampliamenti di cui al comma 2, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, quelle previste dalla normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e fra pareti finestrata e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli sopraordinati.

5. Gli interventi di cui ai commi precedenti si attuano mediante SCIA corredata da:

- una certificazione medica rilasciata dall'ASL attestante la condizione di handicap grave ai sensi dell'art. 3 della L n.104/1992 della persona ivi residente, con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative del portatore di handicap;

- una relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, attestante l'impossibilità di reperire spazi adeguati nell'edificio esistente;
- il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento.

6. Sulla volumetria realizzata è istituito a cura del richiedente un vincolo di durata quinquennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap da trasciversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### Art. 115 – Poteri di deroga

1. I poteri di deroga al regolamento urbanistico sono quelli esercitabili ai sensi dell'art. 54 della LR 1/05.

#### Art. 116 - Varianti al Regolamento Urbanistico

1. Le varianti al presente Regolamento Urbanistico sono ammesse nei limiti e con le procedure di cui alla normativa regionale;

2. Non costituiscono varianti al Regolamento:

- la correzione di errori materiali nella classificazione degli edifici storici, conseguenti ad approfondimenti del quadro conoscitivo;
- lievi modifiche delle aree previste nelle tavole purché vengano aumentati gli spazi pubblici a standard e non si modifichino le quantità edilizie;
- l'aumento, nell'ambito delle quantità di residenza stabilite dal presente Regolamento Urbanistico e dalle schede norma riportate nel Dossier, dell'aliquota di edilizia pubblica o sociale rispetto alla residenza privata.

#### Art. 117 - Misure di salvaguardia e transitorie

1. Per i Permessi di Costruire e per le SCIA si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 61 della LR 1/2005 e le relative disposizioni nazionali vigenti.

2. Sino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Disciplinare Normativo per la media e grande distribuzione commerciale, sono sospese le autorizzazioni amministrative per gli ampliamenti e i nuovi insediamenti di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq, anche in forma aggregata.

3. In attesa di rettifiche da parte della Regione Toscana, eventuali errori della Carta Tecnica Regionale nella definizione del Confine Comunale potranno essere superati, per ciascun immobile, previa verifica dei dati ISTAT e della relativa documentazione specifica depositata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. Le previsioni del Disciplinare Normativo per la media e grande distribuzione commerciale, anche in riferimento alla qualificazione delle aree come critiche e/o sature ed ai criteri contenuti nell'allegato A, saranno assunte dal Regolamento Urbanistico.

#### Art. 118 - Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria.

2. Se esterne al perimetro dei centri abitati nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola.

3. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati sono consentiti esclusivamente interventi sull'edilizia esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.

4. Sono fatte salve le disposizioni a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini nonché di tutela del patrimonio storico, artistico e culturale

#### Art. 119 - Immobili esistenti in contrasto con il Regolamento Urbanistico

1. Gli immobili e le destinazioni d'uso esistenti e legittimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico in quanto rispondenti alla normativa vigente al momento della loro realizzazione, qualora risultino in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva e possono essere oggetto di trasformazioni fino al restauro e risanamento conservativo di tipo Rs1.

#### Art. 120 - Norme di Urbanistica Commerciale

1. Il presente articolo contiene le norme di programmazione commerciale più strettamente connesse con la pianificazione urbanistica, in particolare, le destinazioni d'uso per classe dimensionale.

2. Per Superficie di Vendita (SV) di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

3. Non costituisce Superficie di Vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

4. L'allegato A che segue individua:

- a. Le soglie di classe per le strutture di vendita,
- b. Le tipologie commerciali previste per area urbanistica.

#### Art. 121 – Prelievo dal dimensionamento del Piano Strutturale per il primo Regolamento Urbanistico

1. Le quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale, suddivise per UTOE, per le diverse destinazioni, sono riportate nella tabella che segue e sono efficaci dall'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

2. Le quantità prelevate dal RU per gli interventi previsti dovranno essere semestralmente certificate dall'ufficio Progettazione del Territorio che ne provvederà la pubblicazione sul sito ufficiale del Comune.

Tabella riepilogativa per UTOE del prelievo del primo RU dal dimensionamento del PS

UTOE	DESTINAZIONI										DIREZIONALE (Su mq)		
	RESIDENZA (alloggi)			PRODUTTIVO (Sup. Terr. mq)			TURISTICO-RICET. (posti letto)			COMMERCIALE (Su mq)			
	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS	Previsione	Max PS	Residuo PS	
N° 1 L'area della montagna	35	51	16	2729	3230	29571	5	0	0	0	0	0	
N° 2 Arco colline pistoiesi	52	204	152	0	16000	16000	85	0	0	0	0	0	
N° 3 L'area collinare ovest	54	55	1	0	0	0	5	0	0	0	0	0	
N° 4 L'area collinare est	12	12	0	0	5000	5000	5	0	0	0	0	0	
N°5 La pianura produttiva	377	566	189	248360	348000	99640	5	0	0	1350	0	0	
N°6 La città capoluogo	663	685	22	15192	17820	2628	621	0	0	16210	0	0	
alloggi di riserva	25	0	-25										
rec.edil.rurale	75	0	-75	0	0	0							
posti letto esist.							661						
Residuo incr. 5%		13	13			19255	19255						
<b>TOTALE</b>	<b>1293</b>	<b>1586</b>	<b>293</b>	<b>266221</b>	<b>438375</b>	<b>172094</b>	<b>1387</b>	<b>1575</b>	<b>188</b>	<b>17560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
										<b>18773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## ALLEGATO A

### REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aggiornate al giugno 2018

**INDICAZIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI DI VENDITA AMMISSIBILI**

<i>Soglie di classe per strutture di vendita</i>		S.V. <i>mq.</i>
A	<i>ESERCIZI DI VICINATO</i>	<250
B1	<i>MEDIE STRUTTURE DI PRIMO LIVELLO</i>	250<SV<400
B2	<i>MEDIE STRUTTURE DI SECONDO LIVELLO</i>	400<SV<800
B3	<i>MEDIE STRUTTURE DI TERZO LIVELLO</i>	800<SV<1500
B4	<i>MEDIE STRUTTURE DI QUARTO LIVELLO</i>	1500<SV<2500
C1	<i>GRANDI STRUTTURE</i>	2500<SV<5000
C2	<i>GRANDI STRUTTURE</i>	>5000

<i>COMMERCIO ALL'INGROSSO non alimentare</i>	<i>Vedi normativa regionale</i>
<i>VENDITA DI MERCI INGOMBRANTI E A CONSEGNA DIFFERITA</i>	<i>Vedi normativa regionale</i>

AREA		TIPOLOGIA COMMERCIALE PREVISTA
<i>Città Storica:</i>	<i>Comparto della Sala</i>	A
	<i>Città Murata</i>	<i>A-B1alimentare</i> <i>A-B1- B2 non alimentare</i>
<i>Tessuti storici:</i>	<i>TS1 – TS2</i>	<i>A-B1</i>
	<i>TS3</i>	A
	<i>TS4</i>	<i>A-B1</i>
<i>Tessuti recenti:</i>	<i>TR1-TR2</i>	<i>A- B1</i>
<i>Tessuti produttivi esistenti e di progetto:</i>	<i>TP1-TP5</i>	<i>commercio all'ingrosso non alimentare</i>
	<i>TP2-TP4-TP6-TP7</i>	<i>commercio all'ingrosso non alim. e vendita di merci ingombranti e a consegna differita</i>
	<i>TP3</i>	<i>commercio all'ingrosso e vendita di merci ingombranti e a consegna differita ; A-B1-B2</i>

AREA	TIPOLOGIA COMMERCIALE PREVISTA
<i>Zone residenziali di nuovo impianto: AES- AER</i>	A-B1
<i>Zone direzionali:</i>	A
<i>Zone commerciali esistenti: grandi e medie strutture di vendita</i>	Vedi art. 49 RU
<i>Zone di servizio alla residenza:</i>	A-B1
<i>AT- aree di trasformazione del PRG previgente:</i>	vedi la normativa del PRG previgente
<i>AT 9</i>	A-B1-B2-B3-B4
<i>ATP 26 – area Ex Pallavicini 2 (Ar) lotto n. 1</i>	B2 - fino ad un massimo di 1 media struttura di vendita - non alimentare
<i>ATP 26 – area Ex Pallavicini 2 (Ar) lotto n. 2</i>	A - fino ad un massimo di 2 esercizi di vicinato - non alimentare
<i>ATP 27 – area Ex Pallavicini 3 (Ar)</i>	A - fino ad un massimo di 1 esercizio di vicinato - non alimentare
<i>ATP 28 – area Ex Pallavicini 4 (Direzionale)</i>	A - fino ad un massimo di un esercizio di vicinato - non alimentare  B2 - fino ad un massimo di 3 medie strutture di vendita - non alimentare

ALLEGATO B – Legenda

ALLEGATO C - Quadro d'unione delle Tavole P.a. e P.b.

## **Appendice**

# **AT28 - PIANO PER LA CITTA' STORICA**

### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER LE TAVOLE:**

- 1 - Quadro generale degli interventi (quadro 1a e 1b) scala 1:1000**
- 2 - Interventi edilizi -Atlante dei tipi scala 1:2000**
- 3 - Interventi negli spazi pubblici e nelle aree verdi scala 1:2000**

### **Indice**

#### ***Titolo I Norme generali***

- Articolo 1: Obiettivi e azioni del Piano**
- Articolo 2: Processo strategico per l'attuazione**
- Articolo 3: Zona interessata dal Piano**
- Articolo 4: Elaborati del Piano**

#### ***Titolo II Attuazione del Piano***

---

**REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*aggiornate al giugno 2018*

## **Capitolo I Modalità di intervento**

- Articolo 5: *Unità edilizie, unità immobiliari (aumento delle unità immobiliari)*
- Articolo 6: *Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso*
- Articolo 7: *Interventi edilizi*
- Articolo 8: *Manutenzione ordinaria e straordinaria*
- Articolo 9: *Restauro /Ripristino*
- Articolo 10: *Ristrutturazione/riqualificazione edilizia per gli edifici tipologizzati R1 / R2*
- Articolo 11: *Ristrutturazione edilizia per gli edifici non tipologizzati*
- Articolo 12: *Ristrutturazione urbanistica RU*
- Articolo 13: *Demolizione*
- Articolo 14: *Nuove opere*

## **Capitolo II Tipologie edilizie**

- Articolo 15: *Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi*
- Articolo 16: *Edificio specialistico religioso*
- Articolo 17: *Edificio specialistico civile*
- Articolo 18: *Palazzo*
- Articolo 19: *Palazzetto*
- Articolo 20: *Edificio modulare (casa a torre e casa a schiera e di fusione)*
- Articolo 21: *Edificio specialistico otto/novecentesco*
- Articolo 22: *Edificio residenziale otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)*
- Articolo 23: *Fabbricato nuovo (non tipologizzato realizzato nel secondo dopoguerra)*
- Articolo 24: *Corti, verde di pertinenza e giardini storici*

## **Capitolo III Aree pubbliche e libere/ Progetti complessi**

- Articolo 25: *Verde pubblico e parcheggi pubblici*
- Articolo 26: *Indirizzi per la pavimentazione di strade e piazze.  
Elementi di arredo urbano e sistemazioni, canalizzazioni e cavi*
- Articolo 27: *I progetti delle piazze per il ripristino dei luoghi pubblici della città storica*
- Articolo 28: *L'area dell'ospedale del Ceppo*
- Articolo 29: *Il sistema delle mura. I manufatti storici e le aree verdi*
- Articolo 30: *Norma transitoria*

## ***Titolo I***

**Articolo 1**

**Obiettivi e azioni del Piano**

*Il piano si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:*

- 1) l'estensione dell'idea di città di antico regime alla cerchia delle mura medicee, ricostituendo il senso di entrata e di uscita dalla cinta muraria. La città costruita con impianto e regole storiche, nella quale si sono anche inseriti corpi estranei ed un uso che, in alcuni casi, ne limita la riconoscibilità, è restituita gradualmente alla sua originaria fisionomia. In tutta l'area perimetrata dalle mura si interviene con un medesimo metodo, basato sulla conoscenza documentata delle permanenze e delle trasformazioni. Gli interventi sono mirati al restauro, al ripristino e alla riqualificazione dell'ambiente urbano costruito e degli spazi aperti che lo completano, nonché al ridisegno della struttura urbana ed edilizia alterata.*
- 2) la città storica come ambito di affermazione dell'identità e del senso profondo della città stessa, contesto che raccoglie valori culturali, alcuni da svelare e fare conoscere. Per questo si ripristina, con pavimentazioni e sistemazioni adeguate, l'originario significato, contenuto in alcuni spazi pubblici e piazze, spesso trasformati in parcheggio, da riconvertire in luoghi di interscambio sociale e culturale;*
- 3) il rilancio residenziale della città storica e della qualità della vita dei cittadini, come fattore che ha determinato l'unicità dello scenario fisico, non replicabile in altri contesti;*
- 4) il rilancio delle attività economiche partendo dall'idea di un "centro commerciale naturale", organizzando un sistema di incentivi per le diverse attività: artigianali, ricettive e turistiche da impostare e favorire con nuove destinazioni, legate al sistema della cultura e delle idee.*

*In relazione a tali obiettivi il piano si compone delle seguenti azioni:*

- 1) La revisione del sistema delle regole*** per gli interventi edilizi tramite la classificazione, secondo le caratteristiche tipologiche, del tessuto edificato, l'aggiornamento delle norme tecniche sulla base delle esperienze di gestione del piano vigente e delle richieste dei cittadini, gli indirizzi per gli interventi.

*In relazione ai vari interventi ammessi l'Amministrazione comunale si pone l'obiettivo di incentivare la residenza e la permanenza di chi già ci abita e l'inserimento e/o consolidamento di attività artigianali, commerciali, attività culturali e turistico/ricettive.*

- 2) La mobilità***, considerata in sintonia con il Piano urbano della mobilità, con il quale il piano si integra, articolata nei seguenti temi:

**-le porte di accesso:** necessarie per riattribuire il senso di entrata nella città storica e per qualificare l'ingresso;

**-la sosta:** organizzazione di un sistema funzionale di parcheggi per residenti e di parcheggi di relazione in superficie o interrati, indispensabili per la permanenza degli abitanti, per le attività commerciali, per il ritorno di quelle artigianali.

**-i percorsi:** pianificazione di un sistema di percorsi e piazze pedonali, (usabili anche come piste ciclabili, e in alcuni casi carrabili).

**3) Il progetto degli spazi pubblici,** con il quale si ricostituisce l'identità della città murata, città policentrica. Oggi il centro si identifica con la piazza del Duomo e il suo intorno, limitato alla cerchia duecentesca. Nell'area compresa fra questa e l'ultima cerchia medicea si riscontra un medesimo valore -storico e culturale- della parte centrale. La suddivisione in comparti sottolinea la rilevanza di questa zona in cui si sono manifestati numerosi interventi edilizi nel secondo dopoguerra.

**-Il comparto Nord, il territorio dell'Ospedale del Ceppo:**

-Il Ceppo, piazza del Carmine, piazza San Lorenzo

**-Il comparto Ovest, il territorio dei Francescani:**

-Piazza San Francesco

**-Il comparto Sud-Ovest: il territorio di Scipione de' Ricci:**

-Piazza Monte Oliveto, il Seminario vescovile, il Palazzo vescovile nuovo e il verde circostante

**-Il comparto Sud:**

-San Domenico e piazza Garibaldi ritrovata

**-Il comparto Est: Il territorio dei benedettini e dei monasteri**

-Piazza San Bartolomeo, San Pier Maggiore, Piazza dei Servi, il Nemoreto

**-Le mura**

**-Il ripristino di porta Lucchese, la Porta Carratica, la Fortezza, il viale dell'Arcadia le sistemazioni a verde**

**-il restauro e la valorizzazione dei manufatti storici del sistema difensivo, con possibilità di visita, e delle mura con l'eventuale ripristino di parti mancanti;**

**-la sistemazione unitaria della via lungo le mura con pavimentazione omogenea, da attrezzare come percorso pedonale e ciclabile per la visita al circuito murario e il contemporaneo recupero degli spazi circostanti degli isolati.**

**4 ) I progetti edilizi di restituzione formale e funzionale,** con apposite prescrizioni, tesi a recuperare specifici ambiti degradati o singoli edifici, con interventi di ristrutturazione urbanistica e di ripristino morfologico che aiutino la lettura e la valorizzazione della struttura del contesto.

*La realizzazione degli interventi sopraelencati non potrà prescindere dalle seguenti prescrizioni:*

4. **Interventi in sotterraneo** – La realizzazione di parcheggi sotterranei e di opere e locali interrati interferenti con la falda dovrà essere preceduta da un monitoraggio della falda acquifera e delle sue variazioni stagionali per poter prevedere, e quindi prevenire, eventuali interazioni negative tra le strutture in progetto e quelle esistenti.
5. **Smaltimento delle acque meteoriche** - Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire nel rispetto della norma 13 del DPCM 5/11/99 e dell'art. 78 della DCRT 12/00 (PIT); in particolare si dovrà favorire, dove possibile, la realizzazione di zone di accumulo temporaneo; in alternativa si potrà convogliare le acque meteoriche nella rete fognaria opportunamente dimensionata o nell'esistente sistema di gote senza che questo aggravi il rischio idraulico a valle.

## **Articolo 2**

### **Processo strategico per l'attuazione**

*Per attuare gli obiettivi individuati, l'Amministrazione Comunale, all'interno dell'Ufficio Tecnico, costituisce uno specifico **Ufficio per il recupero della città storica**, nel quale si valutano, si attuano e si coordinano i progetti per gli edifici e gli spazi pubblici, si organizza la loro gestione e quella del patrimonio edilizio della città antica.*

*L'ufficio supporta l'amministrazione anche nella realizzazione di un processo di cooperazione volontaria fra diversi soggetti pubblici e privati per definire progetti e azioni condivise in grado di produrre impegni operativi di ciascuno in tempi determinati.*

## **Articolo 3**

### **Zona interessata dal Piano**

*Il piano interessa la parte della città di Pistoia interna alle mura e una prima fascia esterna, strettamente connessa, limitatamente agli spazi pubblici, individuata in cartografia.*

*Il Piano si basa sulla individuazione degli anni '30 e '40 del novecento come epoca terminale del processo di sedimentazione storica per l'avvio –a partire dagli anni '50 del novecento- di regole e strumenti di ampliamento dell'urbanizzato e di mutamento del rapporto con la campagna, tale da trasformare il concetto stesso di città. Per il contesto edificato realizzato fino al periodo prima indicato sono state censite le tipologie edilizie e sono state individuate le categorie d'intervento (nonché gli usi compatibili).*

*L'edificato realizzato negli ultimi 60 anni è considerato ambientalmente connesso ma avulso dalla compagine storica e gli interventi per questi edifici devono tendere, mediante diradamento o con progetti di ripristino morfologico, all'identità della città storica consolidata.*

## **Articolo 4**

### **Elaborati del Piano**

*Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:*

- Relazione generale: un progetto per la città storica*
- Norme tecniche d'attuazione*
- Tavola 1: Quadro generale degli interventi, scala 1/1.000*
- Tavola 2: Interventi edilizi/atlante dei tipi edilizi, scala 1/2.000*
- Tavola 3: Interventi negli spazi pubblici e nelle aree verdi, scala 1/2.000*

*Allegati. Indirizzi per il ripristino dei luoghi pubblici della città storica*

*A1: Piazza San Francesco/Mazzini*

*A2: Piazza del Carmine*

*A3: Piazza San Lorenzo*

*A4: Piazza San Bartolomeo*

*A5: Piazza San Pietro*

*A6: Piazza San Domenico/Garibaldi*

*A7: Piazza Gavinana/il Globo*

*Il Quadro conoscitivo è riportato nella relazione generale ed è costituito dai seguenti elaborati:*

- Catasto 1873 digitalizzato in scala 1/2000*
- Catasto 1953 digitalizzato in scala 1/2000*
- Confronto fra Catasto 1873 e 1953, scala 1/2000*
- Confronto fra Catasto 1953 e CTR del 2000, scala 1/2000*
- Netto storico, permanenze catastali e confronti, scala 1/2000*
- Tipi edilizi, scale varie*
- Atlante delle tipologie, scala 1/1000 e 1/2000*

## **Titolo II**

**Capitolo I**  
**Modalità di intervento**

**Articolo 5**

**Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari**

*Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in **unità edilizie**, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.*

*Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.*

*Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.*

*Le **unità immobiliari** possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)*

*Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.*

*Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.*

*Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.*

*Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti*

*tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostri, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.*

*Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.*

## **Articolo 6**

### **Destinazioni d'uso e mutamenti di destinazione d'uso**

*Le destinazioni d'uso sono prevalentemente:*

- *residenziali*
- *culturali, religiose*
- *commerciali, solo con strutture di vicinato (botteghe);*
- *turistico-ricettive e di ristoro;*
- *direzionale di servizio: istruzione, attività sanitarie e sociali, uffici pubblici-amministrativi*
- *direzionali*
- *artigianali*

*L'uso deve essere compatibile con la tipologia dell'edificio. Le attività non residenziali potranno interessare quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili e che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico sanitarie non possano essere adibiti ad uso residenziale.*

*Le attività commerciali e artigianali devono essere compatibili con la residenza, non inquinanti, né rumorose e tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge. Esse si debbono collocare al piano terra nelle apposite strutture edilizie in cui possono essere svolte.*

## **Articolo 7**

### **Interventi edilizi**

*Per gli interventi edilizi diretti valgono le definizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali e nei piani e regolamenti comunali con le precisazioni,*

*dette dalla specificità della città murata di Pistoia, riportate nei successivi articoli. Esse sono:*

- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro e ripristino filologico e tipologico*
- ristrutturazione edilizia*
- ristrutturazione urbanistica*
- demolizione*
- nuove opere*

## **Articolo 8**

### **Manutenzione ordinaria e straordinaria**

*Gli interventi di manutenzione sono ammessi per tutte le categorie di edifici e sono:*

*a) Interventi di manutenzione ordinaria: in aggiunta alla normativa nazionale e regionale, per quanto concerne gli edifici tipologizzati costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione o rifacimento delle finiture, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali, e le opere necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

*In particolare:*

- la ripresa parziale di intonaci esterni senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;*
- la riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni o manti di copertura, rivestimenti e pavimentazioni esterne senza modificare tipi di materiali, tinte e tecnologie esistenti se tradizionali;*
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti e servizi igienici e tecnologici;*
- il rifacimento di intonaci interni, la sostituzione di infissi interni;*
- la sostituzione di tetti, manti di copertura, grondaie e la riparazione di canne fumarie purché avvengano utilizzando i sistemi tradizionali evitando in ogni caso materiale plastico o altro materiale non conforme alla storia e ai caratteri materici e morfologici di ogni singola componente sottoposta a manutenzione.*

*Si attuano dopo semplice comunicazione scritta corredata da fotografie dell'esistente.*

*b) Interventi di manutenzione straordinaria: per tutti gli edifici le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire 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.*

*In particolare:*

- il rifacimento totale degli intonaci esterni purché fatti con calce e grassello di calce, ovvero in malta bastarda o con altre tecniche storiche;*
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne utilizzando tecniche, materiali e forme della tradizione, quando non sono recuperabili quelli originali;*
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne mediante sistemi statici tradizionali di legno o mediante trefoli in acciaio, catene o altre tecniche storiche o comunque compatibili;*
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte) ripetendo il disegno, la forma, le tecniche e il posizionamento preesistente con materiali della tradizione;*
- rifacimento di elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. ripetendo tecniche, disegni e materiali analoghi o comunque coerenti con quelle originali;*
- la realizzazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso locali già esistenti all'interno dell'edificio, senza modifiche alla facciata per gli impianti;*
- la riapertura di finestre tamponate che rientrano nel quadro tipologico,*
- la riduzione in pristino di aperture incongrue,*
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture interne;*
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala,*
- realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo,*
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione*
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni,*
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno,*

*Si attuano con denuncia d'inizio dell'attività.*

## **Articolo 9**

### **Restauro/Ripristino**

*Gli interventi di restauro sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso senza alterare gli elementi che qualificano il fabbricato da restaurare. Comprendono altresì*

---

**REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*aggiornate al giugno 2018*

*l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici stessi.*

*Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti. Ovvero in assenza di documentazione adeguata, interventi di ripristino tipologico nel rispetto delle parti ancora superstite, come specificati nei commi successivi.*

*L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificato.*

*Gli interventi di restauro si attuano con denuncia di inizio dell'attività, sentita la Commissione edilizia integrata e, se l'edificio è vincolato, la Soprintendenza.*

### ***Ripristino***

*L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, o in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.*

*Si applica nelle modalità "filologico" e "tipologico", come sotto indicato, anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.*

#### *ripristino filologico*

*Il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale.*

*Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.*

#### *ripristino tipologico.*

*Il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente ricreate, documentate e rispettate.*

*Il ripristino tipologico dell'intera unità edilizia, è consentito nei casi previsti negli elaborati di progetto (Tavola 1 Quadro generale degli interventi) e in tutti i casi si renda necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alle medesime categorie tipologiche. E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.*

*Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso di nuovi interventi sull'intera unità edilizia.*

## **Articolo 10**

### ***Ristrutturazione/riqualificazione edilizia per gli edifici tipologizzati***

#### ***R1 / R2***

*La ristrutturazione/riqualificazione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici, formali e strutturali, assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio.*

*La ristrutturazione/riqualificazione edilizia comprende: il ripristino o la sostituzione di elementi costruttivi; la sostituzione (o nuovi interventi) di impianti tecnici; il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna; la ricostruzione secondo i principi della manutenzione straordinaria accompagnata da nuovi interventi.*

*Per il rispetto dei caratteri e dei valori del centro storico di Pistoia, in relazione alla classificazione tipologica degli edifici, si articolano nelle seguenti categorie:*

*R1: ristrutturazione/riqualificazione edilizia con limitate trasformazioni dell'organismo edilizio:*

- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;*
- il riordino di collegamenti orizzontali e verticali, nel rispetto della posizione consolidata, dei servizi e della distribuzione interna;*
- piccolo rialzamento –da 10 ai 30 cm- dei solai di copertura, per la formazione di vani sottotetto senza modifica del profilo (pendenza) della copertura e senza la creazione di nuove aperture sul fronte strada e di nuove terrazze e di terrazze a tasca.*
- la traslazione di un solaio se privo di valore architettonico e decorativo*

-la realizzazione di vani cantina con altezza massima di ml 2,20 e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile

-il cambio di destinazione d'uso per i piani terra e l'aumento delle unità immobiliari se e in quanto finalizzate alla residenza

*R2: ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'organismo edilizio. Per l'uso di materiali, per il disegno delle facciate, per la tipologia edilizia di riferimento, la ristrutturazione/riqualificazione tende a ricostituire l'immagine morfologica del paesaggio urbano di Pistoia. Sono ammessi:*

*-la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato;*

*-la formazione di nuove aperture;*

*-l'accorpamento al fabbricato principale e il cambio di destinazione di volumi accessori esistenti.*

*-rifacimento delle facciate purché conformi a quelle della tradizione storica*

*Gli interventi R1 e R2 si attuano con denuncia di inizio dell'attività, salvo quanto previsto all'articolo 78 della L.R. 1/2005*

## **Articolo 11**

### ***Ristrutturazione edilizia per gli edifici non tipologizzati***

*Per gli edifici realizzati dopo gli anni '50 del novecento, per quelli profondamente modificati, individuati in cartografia, gli interventi di ristrutturazione sono rivolti a reintegrare gli organismi edilizi nel contesto edificato circostante con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia originaria di appartenenza con interventi tesi a conferire una specie di storicizzazione mediante interventi di ristrutturazione/riqualificazione edilizia.*

*Gli interventi di riqualificazione/ristrutturazione sono da considerare nuovi interventi (parziali o totali) tesi ad un consolidamento dell'immagine complessiva e a un miglioramento abitativo.*

*Questi interventi fanno riferimento solo agli edifici realizzati dal secondo dopoguerra ad oggi e in genere incorporati in un contesto rimasto pressoché integro. L'interpretazione "formale" è rimandata ai modelli illustrati nelle tavole che accompagnano la sistemazione delle piazze. Essi non costituiscono un paradigma di riferimento o un obbligo normativo da tradurre al momento della presentazione del progetto per la concessione edilizia, ma solo un riferimento metodologico. In alcuni casi, individuati in cartografia, è ammesso il rialzamento di un piano abitabile (altezza attuale più metri 2,70 di altezza media), che deve avvenire nel rispetto dei criteri tipologici e architettonici del tipo edilizio individuato come modello a cui riferisi. E nel riportare una copertura in coppi di cotto analoga a quelle tradizionali. Gli interventi di ristrutturazione con rialzamento e quelli di ripristino tipologico si attuano con permesso di costruire.*

## **Articolo 12**

### **Ristrutturazione urbanistica RU**

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per singoli edifici o per ambiti, individuati in cartografia con la simbologia **RU**, e sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente assetto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione.*

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica interni alla cinta murata medicea sono tesi ad una “storicizzazione” di edifici recenti che possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per essere ricostruiti secondo i criteri del ripristino tipologico e la forma, nell’organizzazione delle piante e delle facciate, delle case tipiche, come individuate nella tavola Interventi edilizi/Atlante dei tipi.*

*Obiettivi e caratteristiche generali degli interventi relativi ad ambiti organici: ricostruzione di un comparto edilizio con un progetto unitario di ripristino tipologico che produca il completamento residenziale ed eventualmente commerciale (negozi di vicinato o di servizio) dell’abitato e la formazione di uno spazio libero interno all’isolato. Si realizza con edifici ripresi dall’Atlante dei tipi edilizi o, direttamente, da modelli cittadini. Si possono aggregare a schiera con unità mono o plurifamiliari.*

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano con permesso di costruire se riferiti ad un singolo edificio; eventualmente con piano attuativo (art. 65 L.R. 1/2005) se riferiti ad un ambito organico di degrado.*

## **Articolo 13**

### **Demolizione**

**Demolizione parziale.** Sono le demolizioni che riguardano parti di fabbricati storici classificati tipologicamente o fabbricati non tipologizzati. La demolizione può essere parziale o totale.

*L a **demolizione parziale** può avvenire senza ricostruzione, in presenza di superfetazioni, o con ricostruzione.*

*Nel caso in cui l’edificio sia tipologizzato, la demolizione parziale è ammessa solo come parte di un progetto di restauro, ripristino o ristrutturazione/riqualificazione dell’intera unità, secondo le modalità dei rispettivi articoli corrispondenti alla tipologia di appartenenza dell’unità edilizia.*

*Le demolizioni parziali nel contesto dei fabbricati storici sono da intendere quale intervento atto a sostituire le parti staticamente labili o ammalorate o tali che il loro restauro comporterebbe interventi che snaturano la forma e la materia su cui si interviene.*

*Le demolizioni parziali di fabbricati realizzati dopo il 1945 (non tipologizzati) sono ammesse in genere come parti di un progetto di ripristino tipologico o di ristrutturazione/riqualificazione teso a conferire alla parte ricostruita caratteristiche materiche e morfologiche della tradizione.*

*Gli interventi di demolizione parziale richiedono denuncia d'inizio dell'attività*

**Demolizione totale.** La demolizione totale si ha quando l'unità immobiliare viene sostituita per:

- definire o ricostituire uno spazio libero (corte o giardino);
- realizzare mediante criteri del ripristino filologico una nuova costruzione identica al fabbricato storico preesistente che sia stato irreparabilmente danneggiato o che presenta caratteristiche statiche tali da preferirne la ricostruzione piuttosto che un restauro strutturalmente invasivo che potrebbe alterarne le caratteristiche statiche storiche.
- attuare il ripristino tipologico di ciò che c'era prima del fabbricato che si intende demolire, se e in quanto realizzato dopo gli anni '50 del novecento.

*In cartografia sono individuati manufatti di cui si prevede espressamente la demolizione, in quanto superfetazioni in contrasto con il contesto.*

*Gli interventi di demolizione totale richiedono denuncia d'inizio dell'attività e presentazione di un progetto di sostituzione del fabbricato esistente.*

## **Articolo 14**

### **Nuove opere**

*Costituiscono nuove opere i seguenti interventi:*

- il ripristino totale di un'unità immobiliare nel rispetto delle indicazioni metodologico-operativa contenute negli articoli successivi.
- la sostituzione di fabbricati demoliti ma catastalmente documentabili e tali da poterne ricostituire fisionomia e tipologia mediante documentazione grafica e fotografica;
- la trasformazione di fabbricati che hanno modificato o sostituito edifici storici determinando a volte conformazioni stradali diverse dall'attuale o nuove compagini architettoniche;
- gli interventi di nuova edificazione che completano un processo tipologico a carattere urbano, eventualmente specificati nei successivi articoli in relazione a parametri e quantità.

*In alcuni casi sono individuati, in rosso in cartografia, gli allineamenti principali da rispettare nei progetti esecutivi.*

*Le nuove opere richiedono permesso di costruire comunale*

## **Capitolo II**

### **Tipologie edilizie**

## **Articolo 15**

### **Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi**

*Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.*

*L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:*

- edificio specialistico religioso**
- edificio specialistico civile**
- palazzo**
- palazzetto**
- edificio modulare di base**
- edificio modulare di fusione**

*Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:*

- edificio specialistico otto/novecentesco**
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)**

*Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come **sostituzione** di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:*

- fabbricato nuovo**

*Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.*

## **Articolo 16**

### **Edificio specialistico religioso**

**Definizione:** chiese, oratori, cappelle, conventi e monasteri, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi, rivestono interesse

collettivo. Sono individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il colore blu le chiese, con il colore azzurro conventi e monasteri, palazzo vescovile ecc.

**Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico; ripristino tipologico per i conventi e gli edifici individuati in azzurro. Tali interventi comprendono:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario;
- la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ripristino degli ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura;
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni;

**Destinazione d'uso:** per le chiese (edifici in blu) la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte, nonché direzionale di servizio, purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti.

Per i conventi e i palazzi religiosi (edifici azzurri) ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui:

- direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali;
- turistico-ricettive, purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti.

La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo, in particolare nei conventi la manica lunga e le celle, se conservate.

## **Articolo 17**

### **Edificio specialistico civile**

**Definizione:** sono gli edifici destinati a funzioni civili che rivestono interesse collettivo, quali palazzi per il governo, zecche, biblioteche, teatri, fortificazioni, mura mulini, lavatoi ecc., individuati nell'Atlante dei tipi edilizi con il colore rosso.

**Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico, ripristino tipologico. Tali interventi comprendono:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini;
- la manutenzione degli elementi architettonici e decorativi;
- la manutenzione o il ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti interni, della copertura;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari e le opere per il superamento delle barriere architettoniche. Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative.

**Destinazione d'uso** : sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo:

- direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche.

La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

## **Articolo 18**

### **Palazzo**

**Definizione:** sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

**Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)
- la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

**Destinazione d'uso:** quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

- direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)
- direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
- le attività commerciali al solo piano terreno.

## **Articolo 19**

### **Palazzetto**

**Definizione:** sono gli edifici realizzati, in scala minore, sul modello architettonico e distributivo del palazzo patrizio, individuati in marrone in cartografia. In alcuni episodi derivano dall'accorpamento di più edifici con l'imposizione di una veste architettonica unitaria; in questi casi l'unità edilizia è di solito organizzata per più famiglie. La caratteristica distintiva resta l'androne d'ingresso unico con l'eventuale presenza di cortile (anche ristretto o parzialmente coperto) o chiostrina e la mancanza di un vero e proprio piano nobile; più raramente si ha il giardino di pertinenza.

**Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione/riqualificazione edilizia nella modalità R1

Gli interventi debbono garantire il mantenimento strutturale, tipologico e formale dei corpi-scala e delle caratteristiche della scala principale, alla conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici e della quota delle coperture, al mantenimento delle strutture esterne ed interne architettonicamente formalizzate.

*L'eventuale aumento delle unità immobiliari è ammesso nel rispetto dell'articolo 5.*

**Destinazione d'uso:** residenza unifamiliare o plurifamiliare; sono inoltre ammesse le seguenti attività:  
-le attività commerciali solo al piano terreno;  
-le attività artigianali preferibilmente al piano terreno.

## **Articolo 20**

### **Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)**

**Definizione:** sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

#### **1) Casa a torre e casa a schiera**

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

#### **2) Edificio di fusione**

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

**Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

**Destinazione d'uso: residenza,**

*Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.*

**Articolo 21**

***Edificio specialistico otto/novecentesco***

**Definizione:** sono gli edifici destinati a funzioni pubbliche o collettive (stazioni ferroviarie, padiglioni di ospedali, banche, sedi rappresentanza, ecc) funzioni comunque non religiose, realizzati in genere fra otto e novecento (in stile "umbertino" o neo-fiorentino) ovvero fra le due guerre (in stile deco o razionalista), che rivestono interesse comunitario, individuati in cartografia con un colore viola.

**Modalità d'intervento:** ristrutturazione R2

*Gli interventi potranno anche far riferimento alla tipologia originaria con progetti di ripristino tipologico e con interventi R1.*

**Destinazione d'uso:** sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso pubblico/collettivo:

- residenziale, purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti;
- direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche);
- turistico-ricettiva purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti;

**Articolo 22**

***Edificio residenziale otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)***

**Definizione:** sono gli edifici residenziali, presenti al catasto d'impianto. Realizzati dall'Unità d'Italia alla Repubblica, fra la seconda e la terza cerchia, individuati in cartografia, che si suddividono in due categorie:

- palazzine plurifamiliari a tre o più piani, singoli o in ambiti di isolato;
- ville o villini unifamiliari, isolati o a schiera;

**Modalità di intervento:** ristrutturazione R2

*Gli interventi dovranno comunque prevedere la conservazione dell'area di sedime e dei fronti esterni nella loro unitarietà, la conservazione o il ripristino degli elementi di pregio architettonico e decorativo, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario.*

*L'aumento delle unità immobiliari è riservato ai soli complessi plurifamiliari.*

**Destinazione d'uso:**

-residenza.

**Articolo 23**

**Fabbricato nuovo**

*(non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra)*

**Definizione:** *l'insieme degli interventi edili realizzati nel secondo dopoguerra presentano diverse caratteristiche funzionali e/o dimensionali: dal palazzo al grande magazzino, dal garage alla superfetazione, dall'edificio specialistico alla casa unifamiliare. Sono gli edifici, (tutti individuati in grigio in cartografia), inseriti nel tessuto storico, non riconducibili a tipologie o morfologie tradizionali, che hanno sostituito un manufatto mantenendo o no il sedime catastale, accorpando a volte più lotti limitrofi, ovvero occupando aree libere, orti o giardini o prati.*

*Si differenziano secondo tre distinte caratteristiche:*

- 1. Fabbricato che segue le preesistenze catastali e il linguaggio (compositivo, morfologico e materico) del contesto circostante.*
- 2. Fabbricato in contrasto con i parametri tipologico dimensionali e il linguaggio architettonico del contesto che può essere stato costruito nel tessuto urbano preesistente, sostituendolo e alterando la fisionomia della strada o piazza; ovvero inserito un'area libera fino agli anni della seconda guerra mondiale.*
- 3. Fabbricato in contrasto con il linguaggio architettonico limitrofo, realizzato in un ambito nel quale non si è completato il processo tipologico di crescita.*

**Modalità di intervento:**

*ristrutturazione/riqualificazione R2. Per i fabbricati definiti al precedente punto 2, l'intervento di ristrutturazione deve tendere ad una storicizzazione, come prevista all'articolo 11. Per gli edifici individuati al terzo punto, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica RU quando indicati specificatamente in cartografia.*

*È ammesso l'aumento di unità immobiliari*

**Destinazione d'uso:** *è legata alla diversa caratteristica degli edifici. Di norma è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali, direzionali di servizio, turistico ricettive, commerciali e artigianali di servizio al piano terreno.*

**Articolo 24**

## **Corti, verde di pertinenza e giardini storici**

*Le corti, il verde di pertinenza e i giardini storici sono parte integrante della tipologia e il loro mantenimento o il restauro deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce, nel rispetto delle unità edilizie individuate all'articolo 5.*

*Tali spazi dovranno essere conservati e non sono edificabili, salvo i casi di tipologie che ammettono interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino, per raggiungere gli obiettivi del piano.*

*In particolare sono individuati in cartografia i giardini/orti dei palazzi e degli edifici/complessi religiosi o civili, privati, pubblici o di uso pubblico, che caratterizzavano, completandolo, il tessuto urbano. Per questi è previsto il restauro o, se trasformati, il ripristino, secondo il disegno che si ricava dal catasto leopoldino e dalle cartografie storiche. Tali interventi si accompagnano alla demolizione di superfetazioni o volumi recenti, individuati o non individuati in cartografia, che non sono funzionali alla gestione del giardino stesso.*

*In cartografia (tavola 1) sono individuati anche i muri di cinta, da conservare e restaurare, dei giardini storici di particolare importanza per la definizione dello spazio urbano e della sua immagine storica consolidata.*

*In cartografia sono individuate le corti destinate a parcheggi privati di uso pubblico, nelle quali si mantiene tale destinazione con il miglioramento della qualità degli spazi, da sistemare con alberature perimetrali, singole piante, pavimentazioni permeabili alle acque, che consentano l'inerbimento degli spazi aperti.*

*Le corti possono essere modificate mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze regolarmente concessionate nelle tipologie nelle quali si ammettono interventi di ristrutturazione variamente definiti.*

*Gli elementi in ferro, ghisa, pietra o altro materiale della tradizione di carattere storico e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, statue, lapidi devono essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate si faranno con elementi di uguale forma e materiale.*

## **Capitolo III**

### **Aree pubbliche e libere / Progetti complessi**

#### **Articolo 25**

#### **Verde pubblico e parcheggi pubblici**

*Sono le aree pubbliche o di uso pubblico, eventualmente da acquisire da parte del Comune, che formano un insieme di spazi verdi, coerente con il tessuto storico e continuo all'interno delle mura. Sono destinate al tempo libero, allo svago, al riposo dei cittadini e alla tutela della qualità ambientale e paesaggistica.*

*Sono sottoposte a progetti unitari, nei quali dovranno essere definiti tutti gli elementi compositivi naturalistici, architettonici e di arredo, anche valorizzando le tradizionali attività floro-vivaistiche pistoiesi, nel rispetto degli elaborati di Piano e del Regolamento comunale. Per arricchire il quadro paesaggistico ed ecologico, nell'ambito dei progetti è opportuno valutare il ripristino dei corsi d'acqua scomparsi o tombati, individuati in cartografia sulla base dei catasti storici, da organizzare con sistemazioni a verde e naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili lungo le sponde.*

*Di norma è consentita l'installazione di panchine, fontane, chioschi, servizi, secondo progetti di sistemazione che riguardano un'intera singola aria.*

*Le aree verdi sono collegate da un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, individuati in cartografia, da attuare con progetti unitari di manutenzione o ristrutturazione, nei quali siano individuate le caratteristiche tecniche e sia garantita la percorribilità anche mediante accordi e convenzioni con eventuali proprietà private. Collegati con i percorsi sono individuati anche i filari di alberi da salvaguardare o ripristinare.*

*Connesso con le aree di verde pubblico è il sistema dei parcheggi pubblici, in superficie o interrati, individuati in cartografia in accordo con il piano urbano della mobilità.*

*I parcheggi sono definiti dal Comune con progetti esecutivi che, nel rispetto delle norme vigenti, devono prevedere, se in superficie, le alberature nella misura almeno di una pianta ogni 30 mq e pavimentazioni permeabili alle acque, che consentano l'inerbimento di parte delle superfici. Se interrati, dopo gli opportuni sondaggi archeologici, la copertura del parcheggio dovrà essere realizzata in modo da essere utilizzata a verde pubblico, secondo gli schemi individuati nelle cartografie di piano, e i progetti dovranno essere completati dalle valutazioni degli effetti ambientali, come previsti dalla L.R. 1/2005.*

## **Articolo 26**

### **Indirizzi per la pavimentazione di strade e piazze**

#### **Elementi di arredo urbano e sistemazioni, canalizzazioni e cavi**

*La pavimentazione di strade e piazze, ora asfaltate, si effettua nel rispetto dei seguenti indirizzi, che possono essere modificati con soluzioni simili che si rilevassero, nel progetto esecutivo, tecnicamente più appropriate, soprattutto in relazione alle reti, ai sottoservizi, ai ritrovamenti di materiale originale e all'aggiornamento del quadro conoscitivo.*

1) *Le strade radiali di accesso: da porta Carratica, via Carratica/via del Can Bianco; da porta San Marco, via San Marco; da porta al Borgo, via Porta al Borgo/via Sant'Andrea; da porta Lucchese, via Puccini/via della Madonna. Sistemazione con pietraforte grigia, con carreggiata in lastrico ad "opera incerta" con sezione trasversale convessa (a schiena d'asino) e raccolta d'acqua laterale e caditoie in pietra; marciapiede in lastre rettangolari poste in opera a fasce di larghezza variabile, ortogonali alla carreggiata.*

2) *L'anello del Corso e la via lungo le mura: sistemazione con fascia lungo le case in lastre rettangolari di pietraforte grigia completata da zanella e caditoie in pietra e per gli attraversamenti pedonali principali, come da immagini fotografiche d'epoca; carreggiata a schiena d'asino finita in calcestruzzo architettonico o soluzioni simili tali da richiamare le sistemazioni in terra battuta.*

3) *Le strade interne: fascia laterale, lungo le case, rilevata a marciapiede in lastre rettangolari di pietraforte grigia di grandi dimensioni e terminata con cordonato; carreggiata: in lastrico di pietraforte grigia a corsi inclinati di 45 gradi con sezione trasversale convessa e raccolta d'acqua laterale e caditoie in pietra. Nelle strade più strette la sistemazione è con pietraforte grigia, posta in opera in fasce trasversali, a "correre", di larghezza variabile.*

4) *Le piazze e gli slarghi: sistemazione con fasce, laterali lungo le case e a segnare i percorsi principali di attraversamento, in pietra forte grigia in lastre rettangolari, calcestruzzo architettonico o soluzioni simili tali da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta, documentate da immagini fotografiche d'epoca.*

*È prescritto il restauro o il ripristino, sulla base della documentazione fotografica o d'archivio, degli elementi ancora esistenti all'interno della città murata, quali ad esempio edicole religiose, insegne, chioschi, lampioni in ghisa a stelo o a mensola, buche delle lettere, balaustre, cancellate e muri perimetrali con le tipiche finiture in cotto.*

*Canalizzazioni e cavi del gas, elettrici, telefonici è auspicabile che vengano installati sotto traccia quando non in contrasto con le normative vigenti in materia. Negli interventi relativi ad unità edilizie formate da più unità immobiliari, preesistenti o a seguito di nuova formazione, si dovrà provvedere alla centralizzazione delle prese di utenza elettriche, telefoniche e idriche. Sportellini di chiusura di vani contatore devono essere realizzati in ferro e tinteggiati nei colori della porzione di muratura in cui si inseriscono.*

## **Articolo 27**

### ***I progetti delle piazze***

#### ***per il ripristino dei luoghi pubblici della città storica***

*Sono individuate in cartografia, con un apposito perimetro e un numero di riferimento, le piazze soggette a progetti di valorizzazione in quanto luoghi generatori della struttura urbana, ora utilizzati in modo per lo più improprio rispetto al loro valore nella definizione dello spazio urbano.*

*Sono state numerate nel seguente modo:*

- 1) Piazza San Francesco/piazza Mazzini**
- 2) Piazza del Carmine**
- 3) Piazza San Lorenzo**
- 4) Piazza San Bartolomeo**
- 5) Piazza San Pietro e Piazza dei Servi**
- 6) Piazza San Domenico/piazza Garibaldi**
- 7) Piazza Santa Maria Nuova**
- 8) Piazza Gavinana/il Globo**

*Per ognuna è stato ipotizzato un progetto di riferimento che, sulla base della documentazione storico-cartografica e delle immagini d'epoca, cerca di ripristinare le condizioni migliori per la loro fruizione e quella del contesto costruito circostante.*

*Le ipotesi si attuano sulla base di progetti esecutivi da soggetti pubblici, pubblici/privati, eventualmente con project-financing nei casi in cui è pensata la realizzazione di servizi e opere di interesse pubblico. Con i progetti si sono evidenziate le seguenti problematiche, di cui tenere conto nei progetti esecutivi:*

**1) Piazza San Francesco/piazza Mazzini**

*Ambito dell'intervento: mq 38.000*

*Obiettivi dell'intervento:*

- *-riordino dell'accessibilità e dei movimenti carrabili con la chiusura di via del Molinuzzo, parzialmente di via Pellegrino Antonini, lo spostamento della sosta degli autobus; selciatura conseguente delle parti asfaltate con pietraforte grigia in lastre rettangolari in fasce di larghezza variabile;*
- *-ripristino della funzione propria del sagrato del fronte di San Francesco e realizzazione del percorso in lastricato di pietra, secondo il tracciato individuabile nelle immagini d'epoca. Si conclude nel punto nel quale, come centro di riferimento prospettico, convergono, anche il Corso, via porta al Borgo, l'asse centrale della piazza che termina nel progetto ottocentesco che inquadra il Pantheon degli uomini e degli ideali civili;*
- *-restauro del Pantheon e degli elementi collegati (colonne, statue, scalinate, giardino) e allargamento della parte centrale della piazza, già ristrutturata, con sistemazioni a prato e percorsi lastricati che raggiungono i vari punti d'interesse, il tutto come meglio documentato nei disegni allegati.*

## 2) Piazza del Carmine

Ambito dell'intervento: mq 15.000

Obiettivi dell'intervento:

- -ricomposizione generale dello spazio con l'eliminazione del parcheggio, il ridisegno del verde che assume ora la funzione di aiuola spartitraffico, l'attenta revisione delle quote altimetriche con un migliore raccordo delle diverse parti limitando le barriere architettoniche; riordino conseguente dell'accessibilità carrabile;
- -realizzazione del sagrato sul fronte principale della Chiesa del Carmine con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Da qui, ripristinato sulla base dei disegni d'archivio e di foto dei primi del novecento, parte un viale pedonale alberato e selciato come il sagrato, che si conclude all'incontro di via Abbi Pazienza e via delle Pappe, recuperando il senso urbanistico di un punto d'interesse prospettico. Il resto della piazza è sistemato, sempre sul modello d'immagini ottavo/novecentesche con fasce, lungo le case, in pietra forte grigia in lastre rettangolari, prato in leggero declivio e calcestruzzo architettonico o soluzioni simili per il fronte orientale, in modo da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta;
- sistemazione di via degli Armeni con il medesimo motivo (fascia in pietra e calcestruzzo architettonico) e realizzazione del sagrato di fronte alla chiesa di San Francesco di Paola, in pietra con le stesse caratteristiche di quella nel portico, il tutto integrato nei percorsi e nelle sistemazioni con gli spazi a verde delle scuole circostanti, di quelli dell'area del Ceppo e della via del Soccorso ripristinata, dei nuovi parcheggi, individuati anche nel piano della mobilità. Nell'area a verde in prossimità della scuola è ammesso l'ampliamento, rivolto verso le mura, della struttura scolastica con un manufatto che mantenga le altezze esistenti per una superficie utile londa di mq 400.

## 3) Piazza San Lorenzo

Ambito dell'intervento: mq 6.500

Obiettivi dell'intervento:

- -riorganizzazione generale dello spazio sulla base di una gerarchia data dal ripristino dei sagrati della Chiesa di San Lorenzo, della chiesa di Santa Maria delle Grazie e dell'oratorio di Sant'Ansano, dell'accesso laterale al museo del Ceppo e del conseguente disegno dei percorsi principali, ripristinati sulla base della cartografia storica. I sagrati, le fasce lungo le case e i percorsi sono realizzati con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Tutti i percorsi si concludono in un punto di riferimento prospettico sistemato con calcestruzzo architettonico o soluzioni simili in modo da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta. Gli spazi fra i percorsi sono sistematati a verde;
- -riordino della mobilità carrabile con realizzazione, nella parte laterale e non monumentale della piazza, di un parcheggio interrato;
- -ripristino dello spazio verde, in origine giardino/orto del monastero delle Convertite, sulla base della documentazione storico-cartografica, ora occupato da strutture precarie.

#### **4) Piazza San Bartolomeo**

*Ambito dell'intervento: mq 12.500*

*Obiettivi dell'intervento:*

- restauro della piazza ripristinando le pendenze originarie, recuperandola integralmente alla mobilità pedonale. Nella parte monumentale si ripristina il disegno originario, documentato anche da immagini otto/novecentesche, con l'alternarsi di percorsi selciati e spazi sistemati con calcestruzzo architettonico o simile in modo da richiamare il rapporto fra terra battuta e percorsi favoriti e tutelati. Per il sagrato si mantiene e si recupera la pietra esistente. Gli altri spazi aperti della piazza sono sistemati con pietraforte grigia posta in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Sul lato destro della piazza si propone la demolizione dei manufatti recenti, ripristinando il giardino, come documentato nei catasti ottocenteschi.*
- con l'eliminazione dei parcheggi attuali nella piazza, circa 50 stalli, si propone la sistemazione di un nuovo parcheggio nell'area alle spalle della basilica, già utilizzata per varie attività. Il parcheggio, in accordo con il piano della mobilità, può essere interrato e, in questo caso, investire anche l'ambito occupato dal campetto di calcio. Sistemazione a verde di uso pubblico di tutta l'area con la cura delle alberature presenti e dei manufatti di pregio e la demolizione di quelli precari.*

#### **5) Piazza San Pietro e dei Servi**

*Ambito dell'intervento: mq 8.500*

*Obiettivi dell'intervento:*

- riqualificazione degli spazi ricomponendo in un unico disegno piazza San Pietro, la piazza dei Servi e le aree verdi di fronte ai Servi e quella retrostante al Monastero di San Pier Maggiore. Per piazza San Pietro l'intervento punta a ricostruire la situazione originale, documentata da immagini otto/novecentesche, con il ripristino delle pendenze, (modificate negli anni passati anche per meglio utilizzare lo spazio di parcheggio, che si è dilatato fino ad un diretto contatto con la chiesa di San Pier Maggiore), degli accessi, dei percorsi, riproponendo i materiali più tradizionali: pietraforte grigia per i percorsi, per il sagrato e le fasce lungo gli edifici, prato per il resto dello spazio aperto. Per la via Corilla si mantiene l'attuale selciato in pietraforte grigia a corsi inclinati di 45%, eventualmente completato nell'accesso alla piazza. Nella piazza dei Servi ripristino del sagrato della Chiesa dei Servi e della fascia selciata di fronte al convento dei Servi, con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Per l'area a verde pubblico è opportuno valutare se mantenere la sistemazione attuale, in quanto realizzata di recente e bene organizzata, comunque collegandola e integrandola funzionalmente con gli spazi, ora utilizzati per lo più a parcheggio, di fronte al monastero di San Pier Maggiore.*

#### **6) Piazza San Domenico/piazza Garibaldi**

*Ambito dell'intervento: mq 6.800*

*Obiettivi dell'intervento:*

- -ripristino/riscoperta della piazza e del rapporto della chiesa di San Domenico con il tessuto urbano circostante, compromesso dalla funzione di scorrimento veicolare del Corso.
- -riqualificazione degli spazi recuperando le forme documentate da immagini otto/novecentesche con il ridisegno del sagrato della Chiesa, dei percorsi di attraversamento laterale e trasversale, delle fasce lungo gli edifici segnati con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile, alternati con sistemazioni a prato e con calcestruzzo architettonico. Semplificazione del disegno del verde con la trasformazione delle aiuole in stanze verdi attrezzate per consentire la permanenza e la contemplazione del contesto recuperato.
- -riordino della mobilità carrabile con eventuale parcheggio interrato

**7) Piazza Santa Maria Nuova**

*Ambito dell'intervento: mq 2.700*

*Obiettivi dell'intervento:*

- -ripristino e ridefinizione della piazza, attualmente utilizzata come una rotatoria, con la chiesa, in parziale abbandono, in posizione di spartitraffico. Storicamente rappresentava il terminale del Corso e, come tale, nelle rappresentazioni settecentesche della città, era segnato come il punto di arrivo del palio. Si affacciava direttamente sulla fortezza e sulle aree libere circostanti e rappresentava un punto di riferimento anche per il monastero dei Servi e per il complesso del Nemoreto. La costruzione di nuovi edifici ha interrotto la relazione con la fortezza, senza realizzare una nuova piazza e un luogo pubblico qualificato.
- L'intervento si propone di riconoscere e riqualificare gli spazi con la formazione della piazza partendo dal ridisegno del sagrato della Chiesa, con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. Gli altri spazi aperti della nuova piazza sono sistematati sempre con pietraforte grigia posta in opera in fasce a correre di larghezza variabile con un disegno tale da distinguere la parte absidale dal resto e da valorizzare la chiesa di San Desiderio. Due elementi in pietra verticali segnano il punto di arrivo del palio e del percorso che ricuce il rapporto con la fortezza, riscoprendo la facciata di San Desiderio. L'intervento si attua sulla base del riordino della mobilità carrabile, da collegare ai nuovi parcheggi organizzati in prossimità della fortezza.

**8) Piazza Gavinana/il Globo**

*Ambito dell'intervento: mq 2.800*

*Obiettivi dell'intervento:*

- -riqualificazione degli spazi pubblici a seguito degli interventi di pedonalizzazione con la ripavimentazione del Globo, della via Cino da Pistoia e di via Buozzi.
- Per via Cino si propone un lastricato in pietraforte grigia a corsi inclinati di 45 gradi, con fasce laterali in lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera a

*correre, terminate con cordonato in pietra posto in opera in modo da offrire un riferimento prospettico, come evidenziato nelle immagini d'epoca.*

- *La fascia laterale continua anche lungo piazza Gavinana e si raccorda con la pavimentazione di via Cavour e di via Buozzi, qui da ripristinare sul modello di via Cavour.*
- *La piazza poi è pavimentata con calcestruzzo architettonico o soluzioni simili, in modo da richiamare le sistemazioni tradizionali in terra battuta. Nel punto d'incrocio ideale fra lo spazio del passeggiò e quello della sosta, in parte tradizionalmente disponibile per il caffè all'aperto, si propone di collocare una nuova fontana.*
- *Il progetto esecutivo potrà definire la piazza, con la pavimentazione in calcestruzzo architettonico o simile, estendendola anche verso via Buozzi o terminarla sul limite di via Cavour, riprendendo e prolungando quindi la selciatura esistente, come meglio illustrato nei progetti allegati al piano.*

## **Articolo 28**

### **L'area dell'ospedale del Ceppo**

*L'area occupata dall'ospedale del Ceppo, individuata in cartografia da uno specifico perimetro, è sottoposta ad interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione, nuova edificazione, cambio di destinazione, secondo parametri e definizioni stabilite dalla scheda norma ACT 14, e specificate con Piano Particolareggiato; ad essi si rimanda per l'individuazione e la definizione degli interventi ammessi.*

## **Articolo 29**

### **Il sistema delle mura**

### **I manufatti storici e le aree verdi**

*Lungo le mura sono perimetrati spazi a verde, pubblici o di uso pubblico, aree parzialmente o male utilizzate, non definite urbanisticamente e in attesa di trasformazione, per le quali è possibile pensare piani unitari di valorizzazione che si attuano con progetti o piani attuativi e di recupero di iniziativa pubblica o privata, che si integrano con gli interventi di restauro, in corso, dei manufatti storici del sistema difensivo.*

*In cartografia sono state perimetrati nel seguente modo:*

- m 1: Porta Lucchese e il bastione Ambrogi*
- m 2: Porta Carratica, il bastione Tesi e la via lungo le mura*
- m 3: La fortezza di Santa Barbara e le aree verdi circostanti*
- m 4: L'Arcadia, porta San Marco e il sistema a verde della Brana*
- m 5: La nuova passeggiata di Viale Matteotti e del bastione Thyrion*
- m 6: Porta al Borgo e l'ex mercato ortofrutticolo*

**m 1) Porta Lucchese e il bastione Ambrogi**

Ambito dell'intervento: mq 7.800

*Obiettivi dell'intervento:*

- -ripristino, mediante ricostruzione e sistemazione a verde pubblico, del bastione Ambrogi di Porta Lucchese, collegato alla riorganizzazione della mobilità carrabile con recupero conseguente dell'originario accesso alla città da pavimentare con pietraforte grigia, sistemata ad "opera incerta" (articolo 26/1). Il progetto rappresenta un esempio specifico di restauro urbano. La spaccatura novecentesca (fatta per togliere la soluzione di continuità della strada lucchese) è risanata con una soluzione che rispetta la storia urbana di Pistoia. Come meglio si evince dagli elaborati grafici si ripristina il varco che era compreso fra i due torresotti novecenteschi e si riconnette -mediante lo scalone terminale- i due giardini pensili laterali. Uno, quello di destra, continuerà ad essere occupato dalla villa. L'altro, sede un tempo di un'arena, diventerà di uso pubblico. Si prevede il riuso dei fabbricati esistenti, eventualmente anche con destinazione residenziale, e il ripristino della volumetria d'accesso, da determinare nei progetti attuativi, sulla base delle convenzioni e degli accordi per l'uso pubblico del bastione.
- -riordino degli spazi esterni circostanti a diretto contatto con il bastione Ambrogi, da valorizzare con una sistemazione a verde (su lato viale Pacinotti) ed eventuale parcheggio interrato a debita distanza dalle mura; demolizione dei manufatti precari e incongrui, individuati in cartografia, addossati alle mura sia nel tratto esterno che in quello interno, per il quale si prevede lo spostamento del distributore di benzina e la creazione di una piazza selciata con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile. La stessa pavimentazione si ritrova nella ristrutturazione della piazzetta sul lato opposto del bastione (accesso principale da viale Petrocchi), da progettare anche come ingresso al sistema dei parcheggi e del verde pubblico del Seminario vescovile.

**m 2) Porta Carratica, il bastione e la via lungo le mura**

Ambito dell'intervento: mq 38.000

*Obiettivi dell'intervento:*

- -riordino funzionale e formale dell'accesso di Porta Carratica, sulla base della documentazione storica, con l'eventuale ripristino del bastione o con l'interpretazione della sua originaria estensione, per meglio percepire il senso di ingresso alla città;
- -sistemazione unitaria della via Lungo le mura (via Zamenhof, via della Pace, via delle Mura) con fascia lungo le case e l'area urbana di larghezza costante in lastre rettangolari di pietraforte grigia e carreggiata, fino ai piedi delle mura, finita in cocciopesto o calcestruzzo architettonico o soluzioni simili. Questo assetto si allarga anche in piazza Treviso, diventato oggi uno degli accessi fondamentali all'area storica, nella quale si trovava la Barriera, anche in questo caso da interpretare nel suo assetto storico per ripristinare il senso di ingresso nella città di antico regime

- -riordino del rivellino di porta Carratica e del tratto di mura circostante, con ristrutturazione degli edifici e mantenimento degli spazi a verde, demolizione degli edifici incongrui e degradati addossati alle mura, individuati in cartografia, recupero degli edifici in cattivo stato di conservazione, formazione di percorsi esterni lungo le mura per la visita del monumento e lo svago, anche a seguito di convenzioni con privati per garantire un uso pubblico regolamentato;
- -riordino della porzione esterna del tratto di mura fra porta Lucchese e piazza Treviso, liberando le mura stesse dai volumi che ne interrompono la continuità, con interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ridistribuzione dei volumi, come individuati in cartografia, in modo da formare un percorso pedonale, spazi verdi e a parcheggio. Riorganizzazione formale dell'accesso pedonale al varco della torre di via Roma.

### ***m 3) La fortezza di Santa Barbara e le aree verdi circostanti***

*Ambito dell'intervento: mq 75.000*

*Obiettivi dell'intervento:*

- -restauro della fortezza e manutenzione del verde, revisione della mobilità veicolare con conseguente progetto di parcheggio interrato, con accesso da via Martiri della Libertà e dal lato Carratica, sfruttando le sezioni favorevoli. Sistemazione conseguente dei nuovi spazi a verde con prolungamento dell'Arcadia fino alla fortezza, come da immagini otto/novecentesche, reintegrando alcune grandi piante, ora isolate, nel viale alberato.
- -riordino della porzione esterna, rivolta verso sud, delle mura con una nuova configurazione dei parcheggi esistenti, da interrare utilizzando i forti dislivelli; organizzazione di percorsi pedonali e di aree verdi, eventualmente consequenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica: l'idea è quella di realizzare un'ampia porzione a verde a contatto con mura e fortezza e un percorso che, da via IV Novembre, ricollegi i quartieri esterni alla cinta muraria con piazza della Resistenza.

### ***m 4) L'Arcadia, porta San Marco e il sistema a verde della Brana***

*Ambito dell'intervento: mq 106.000*

*Obiettivi dell'intervento:*

- -interventi di manutenzione e ricomposizione funzionale del verde, arricchendo la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico; valorizzazione naturalistica e paesaggistica del vecchio tracciato della Brana interno alle mura; organizzazione di percorsi, superando gli attuali dislivelli, tali da garantire un'ampia percorribilità per lo svago e il tempo libero e per l'accesso pedonale e ciclabile alle aree centrali; sistemazione arecheologica dell'area dell'antica chiesa di San Michele in Forcole;
- -riconfigurazione formale dell'accesso di Porta San Marco, con ridisegno degli spazi aperti, sulla base della documentazione storica e sistemazione con pietraforte grigia, con carreggiata in lastrico ad "opera incerta" e marciapiede in lastre rettangolari poste in opera a fasce di larghezza variabile, ortogonali alla carreggiata; riordino di viale dell'Arcadia con sistemazione gerarchica dei percorsi che preveda un controviale

*carribile per l'accesso alle case, il viale alberato pedonale "il gran passeggi" finito in cocciopesto o calcestruzzo architettonico o soluzioni simili, l'area verde fino ai piedi delle mura.*

### ***m 5) La nuova passeggiata di Viale Matteotti e del bastione Thyrion***

*Ambito dell'intervento: mq 60.000*

*Obiettivi dell'intervento:*

- formazione di una nuova passeggiata alberata lungo tutte le mura del fronte nord della città, fino a raggiungere le aree verdi del bastione Thyrion, con interventi di manutenzione, nuove alberature, ampliamento e ricomposizione funzionale del verde, arricchendo la dotazione di spazi pubblici attrezzati. Sistemazione del verde lungo la Brana e dei percorsi pedonali e ciclabili, in modo da creare un rapporto organico fra gli spazi pubblici a contatto delle mura;*
- riordino di viale Matteotti, in accordo con il piano particolareggiato del Ceppo, con la sostituzione della funzione di tangenziale con una nuova di servizio alle attività e alle residenze limitrofe, tale da permettere anche una diminuzione delle sezioni stradali, da recuperare nella migliore organizzazione degli spazi pubblici.*

### ***m 6) Porta al Borgo e l'ex mercato ortofrutticolo***

*Ambito dell'intervento: mq 3.500*

*Obiettivi dell'intervento:*

- riconfigurazione formale dell'accesso di Porta al Borgo con ridisegno degli spazi aperti, sulla base della documentazione storica e sistemazione con pietraforte grigia, con carreggiata in lastrico ad "opera incerta" e marciapiede in lastre rettangolari poste in opera a fasce di larghezza variabile, ortogonali alla carreggiata;*
- attuazione delle previsioni per l'area dell'ex mercato ortofrutticolo con realizzazione di parcheggio interrato e di un nuovo edificio in sostituzione della struttura di mercato, disposto in modo da chiudere l'isolato. Poiché l'edificio si inserisce in un contesto delicato è necessario che non si collochi fuori scala per parametri urbanistici e per caratteristiche architettoniche, per le quali è opportuno riferirsi all'Atlante dei tipi edilizi, riproponendo una schiera tradizionale o l'equivalente di un edificio di fusione. La superficie utile massima dell'edificio è di mq. 1.500, l'altezza massima è di ml 10.90, la destinazione è residenziale. Il parcheggio interrato deve essere rispettoso delle mura tenendo una giusta distanza e la parte in superficie è sistemata a giardino, secondo gli schemi individuati in cartografia e dedotti dalla documentazione storica.*

### ***m 7) L'area verde del Seminario vescovile***

*Ambito dell'intervento: mq 16.000*

*Obiettivi dell'intervento:*

- -riorganizzazione funzionale e riconfigurazione formale/spaziale del varco da viale Petrocchi per via Bindi che, con percorso pedonale, conduce all'area di verde attrezzato fino a piazza Mazzini, all'Abbazia degli Olivetani, alla chiesa di San Leopoldo e al teatro Manzoni. Ripavimentazione con ripristino del sagrato di fronte agli edifici religiosi con lastre rettangolari di pietraforte grigia poste in opera in fasce a correre di larghezza variabile per poi proseguire, fino al teatro, con lastre di pietraforte grigia a corsi inclinati di 45% (articolo 26/3).
- -realizzazione di parcheggio interrato sul limite delle aree verdi alle spalle dell'Abbazia e del Seminario vescovile (eliminando l'attuale uso spontaneo in superficie) e sistemazione a verde pubblico dell'intera area con l'organizzazione di un percorso pedonale, che si raccordi con quello dei giardini di Monte Oliveto e con l'accesso da porta Lucchese; il percorso è alberato in modo da realizzare mura verdi per ripristinare il senso del limite urbano in sostituzione delle mura abbattute. Demolizione dei volumi degradati in contrasto con il contesto.

### **Articolo 30**

#### **Norma transitoria**

*Sono fatti salvi gli interventi previsti in piani attuativi presentati in attuazione del PRG previgente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Le relative proposte progettuali verranno valutate peraltro in relazione ai principi generali del presente piano per il centro storico.*

## Titolo II - EDIFICATO ESISTENTE



Edifici storici (esistenti al 1953)



Edifici recenti (post 1953)

### art. 38 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

- A casa a schiera
- B casa in linea
- C villa o casa padronale
- D villino
- E casa colonica
- F casa rurale
- G castello, torre
- H edifici per il culto e complessi ecclesiastici
- I edificio specialistico pubblico (ospedale, scuola, caserma, ecc.)
- L edificio specialistico per attività produttive
- M altri edifici (annessi rurali, ecc.)

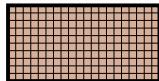
### art. 38 - GRADO DI TRASFORMAZIONE

- 1 rudere
- 2 non trasformato
- 3 trasformato nelle finiture e nei materiali
- 4 trasformato nei caratteri tipologici costitutivi

N.B. su ciascun edificio storico sono indicati:  
classificazione tipologica (lettera);  
grado di trasformazione (numero)

ESISTENTE      DI PROGETTO

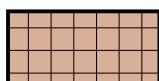
## Titolo II - TESSUTI ED AGGREGATI ISOLATI DI IMPIANTO STORICO



art. 33 - TS1 - borghi isolati di pianura



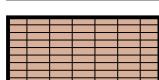
art. 33 - TS2 - borghi sub-urbani lineari



art. 33 - TS3 - tessuti di case isolate novecentesche e tessuti pianificati con intervento unitario



art. 34 - TS4 - borghi di collina e di montagna



art. 35 - TS5 - aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale



art. 35 - TS6 - aggregati e complessi isolati di valore testimoniale



art. 40 - principali luoghi di interesse storico - architettonico



art. 40 - manufatti storici (edicole, tabernacoli, etc.)

## Titolo II - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE



art. 41 - TR1 - tessuti di recente formazione stabili / consolidati



art. 41 - TR2 - tessuti di recente formazione da riordinare / riqualificare

## Titolo II - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO



art. 53 - AER - aree per edilizia residenziale privata



art. 53 - AES - aree per edilizia sociale

**Titolo II - AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE**



art. 43 -  
art. 54 - TP1 - tessuti per attività industriale ed artigianale



art. 44 - TP2 - tessuti per attività industriale ed artigianale da riordinare o riqualificare



art. 45 -  
art. 55 - TP3 - tessuti misti prevalentemente produttivi



art. 46 - TP4 - insediamenti produttivi isolati in ambito urbano



art. 47 - TP5 - insediamenti produttivi isolati in territorio aperto

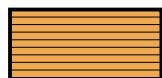


art. 48 -  
art. 56 - TP6 - aree per attrezzature logistiche

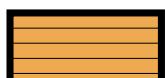
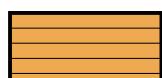


art. 48 -  
art. 57 - TP7 - aree per depositi

**Titolo II - AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

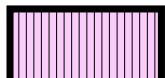
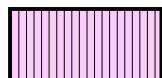


art. 49 - medie strutture di vendita



art. 49 - grandi strutture di vendita

**Titolo II - AREE A DESTINAZIONE DIREZIONALE**



art. 50 -  
art. 59 - direzionale

**Titolo II - AREE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA**



art. 51 -  
art. 60 - aree per alberghi e ristoranti



art. 51 -  
art. 60 - aree per campeggio



art. 51 -  
art. 60 - aree per residenze turistico-alberghiere

**AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**



Titolo I e II - ACT (n.) - ambiti complessi di trasformazione



Titolo I e II - ATP (n.) - ambiti di trasformazione puntuale



Titolo VI - AT (n.) - strumenti previgenti confermati

Titolo III - TERRITORIO RURALE

## AMBITI DI PIANURA



art. 84 - aree agricole specializzate di pianura



art. 85 - aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica

## AMBITI DI COLLINA E DI MONTAGNA



art. 86 - aree agricole tradizionali di collina e di montagna



art. 87 - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica

## AMBITI FORESTALI DI BOSCHI E RADURE



art. 89 - bosco misto



art. 89 - bosco ceduo



art. 89 - bosco di alto fusto



art. 89 - castagneto da frutto



art. 89 - radure e pascoli

## AREE A DESTINAZIONE SPECIALE



art. 90 - aree agricole multifunzionali a valenza ambientale



art. 90 - aree per ambiti fluviali



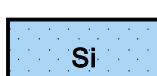
art. 91 - aree per la commercializzazione dei prodotti agricoli



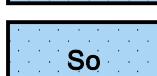
art. 92 - aree per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

Titolo IV - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

## ISTRUZIONE



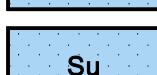
art. 94 - scuole dell'infanzia \*



art. 94 - scuole dell'obbligo \*



art. 94 - scuole superiori \*\*



art. 94 - sedi universitarie

standard di quartiere \*  
standard territoriale \*\*

**Titolo IV - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO****ATTREZZATURE SANITARIE E PER L'ASSISTENZA ALLA PERSONA**

Os	Os	art. 94 - ospedale **
Ss	Ss	art. 94 - servizi socio-sanitari *

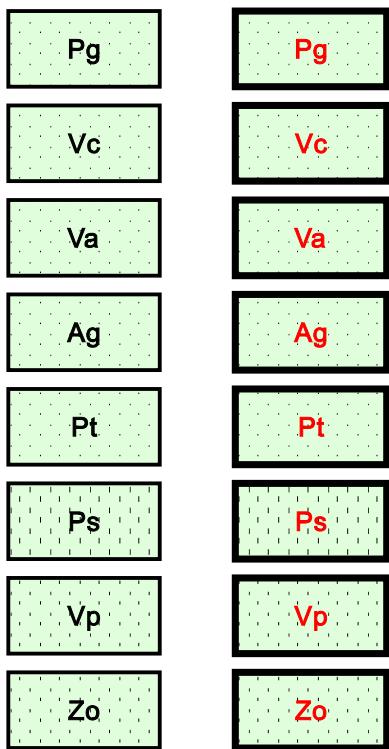
**ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**

Up	Up	art. 94 - istituzioni pubbliche e pubblici servizi *
Ch	Ch	art. 94 - chiese ed opere parrocchiali ed opere religiose in genere *
Cu	Cu	art. 94 - attrezzi culturali *
Cs	Cs	art. 94 - centri sociali ed attrezzi ricreative *
Me	Me	art. 94 - mercati *
Pc	Pc	art. 94 - protezione civile *
Ca	Ca	art. 94 - canile *
Op	Op	art. 94 - servizi per l'ordine pubblico *
Cn	Cn	art. 94 - aree per campi nomadi
Am	Am	art. 94 - aree per attrezzi militari
Ci	Ci	art. 94 - aree cimiteriali
Ar	Ar	art. 94 - attrezzi di servizio per la residenza
Ap	Ap	art. 94 - attrezzi di servizio per le attività produttive
Pp	Pp	art. 94 - parcheggi pubblici *

**ATTREZZATURE TECNICHE ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

It	It	Titolo II - art. 48 - aree per attrezzi tecnici art. 97 -
Dc	Dc	Titolo II - art. 48 - Titolo II - art. 58 - distributori di carburante

standard di quartiere \*  
standard territoriale \*\*

**Titolo IV - SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO****AREE VERDI ATTREZZATE**

art. 100 - parchi e giardini pubblici \*

art. 101 - verde di connettività urbana e territoriale \*

art. 102 - verde attrezzato \*

art. 102 - aree verdi con grandi attrezzature sportive \*\*

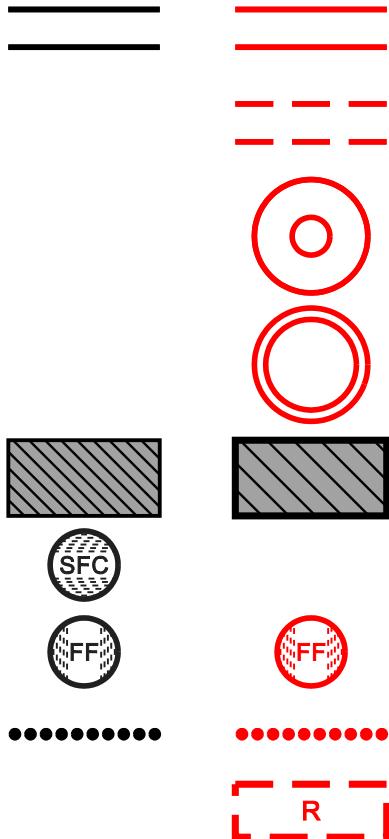
art. 103 - parco territoriale \*\*

art. 104 - parchi e giardini storici privati

art. 104 - verde privato e pertinenze

art. 105 - giardino zoologico

standard di quartiere \*  
standard territoriale \*\*

**Titolo II - INFRASTRUTTURE**

art. 65 - aree per la viabilità

art. 65 - aree per la viabilità da ristrutturare

art. 65 - rotatorie compatte

art. 65 - intersezioni stradali

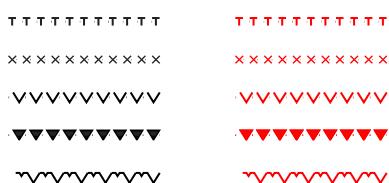
art. 66 - aree ferroviarie

art. 66 - stazione ferroviaria centrale

art. 66 - fermata ferroviaria

art. 67 - percorsi pedonali e ciclabili di connessione

Titolo IV - art. 106 - spazi pubblici da riqualificare

**Titolo II - FASCE DI RISPETTO ED ALTRE INDICAZIONI**

art. 69 - ambiti di interesse paesaggistico

art. 69 - fasce di rispetto cimiteriale (T.U. 1265 del 1943, art. 338 - D.P.R. 803 del 1975)

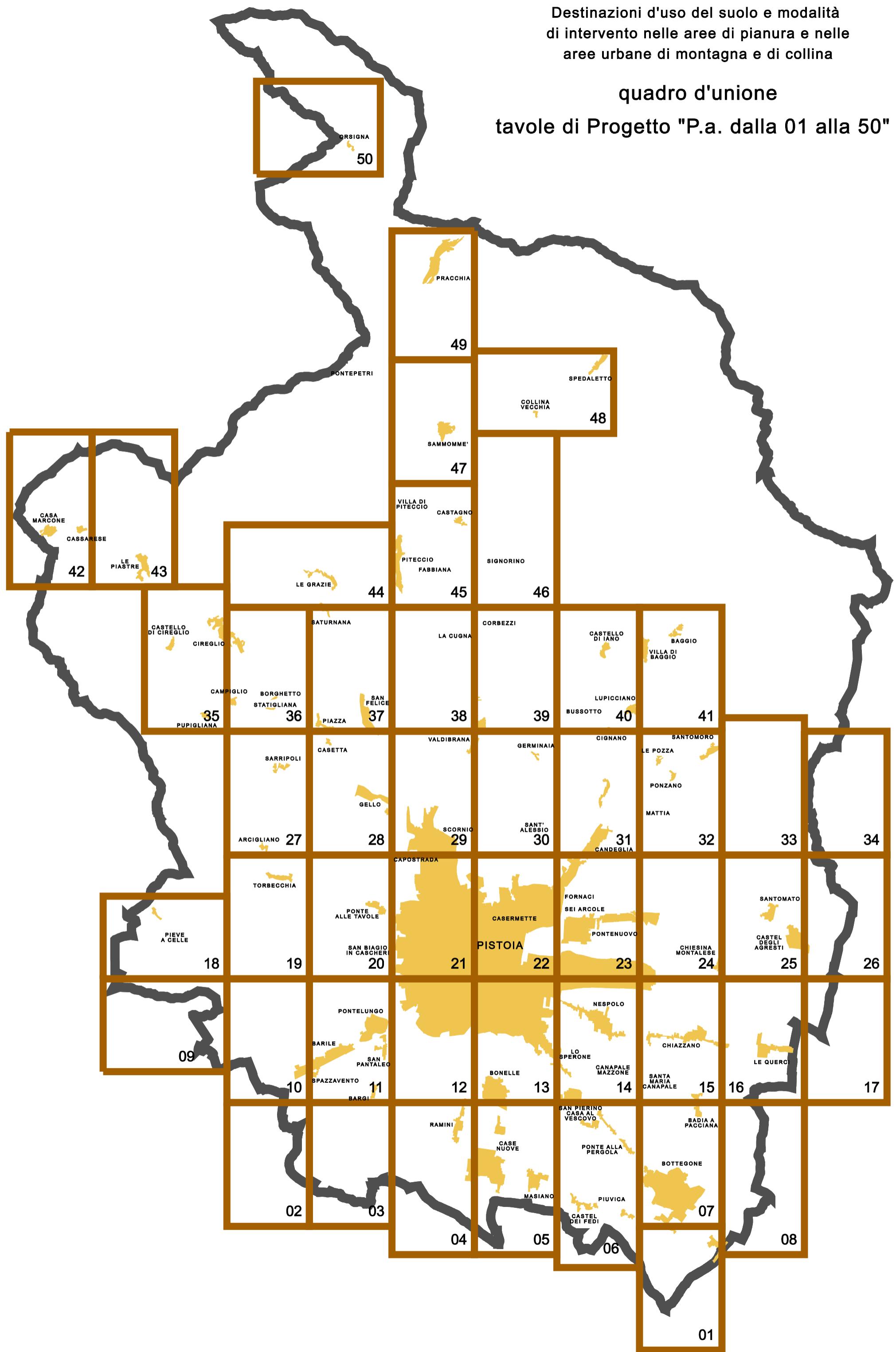
art. 69 - fasce di rispetto stradale

art. 69 - fasce di rispetto da sorgenti e pozzi ad uso idropotabile

art. 69 - fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49)

Destinazioni d'uso del suolo e modalità  
di intervento nelle aree di pianura e nelle  
aree urbane di montagna e di collina

quadro d'unione  
tavole di Progetto "P.a. dalla 01 alla 50"



08 M

Destinazioni d'uso del suolo e  
modalità di intervento nel territorio  
aperto di montagna e di collina

quadro d'unione

tavole di Progetto "P.b. dalla 01 m alla 08 m"

