



COMUNE DI MONSUMMANO TERME  
PROVINCIA DI PISTOIA

ALLEGATO "B"  
DELIB. C.C. N. 16/2004

# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### Variante n° 1

L.R. 16.01.1995 n.5

R.U. APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 46 DEL 14.07.2003

## Norme Tecniche di Attuazione



**Progettista:**

IL DIRIGENTE  
(Dr. Arch. Valerio Emilio CONTINI)  
- Ordine Architetti Prov. di PT N. 69 -

- Dr. Arch. Valerio E. CONTINI  
Dirigente Settore Gestione e Pianificazione del Territorio

**Elaborazioni grafiche/informatizzazione:**

- Geom. Rinaldo VANNI  
Funzionario U.O.C. Urbanistica

**Studi Geologici:**

- Dr. Leonardo MORETTI  
Geologo

MARZO 2004



2

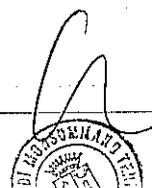
**VARIANTE N. 1 AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**MARZO 2004**

**V: testo vigente**

**M: testo modificato**



## Art. 7 - Definizioni e parametri edilizi

### 1. Volume = V

.....

**V:** 1. Sono compresi nel calcolo del volume:

- il volume del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a m 2,40 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti della copertura;
- il volume dei locali posti entro terra o controterra, per la parte eccedente il 40% del volume fuori terra, fatte salve particolari indicazioni riferite alle singole zonizzazioni.
- i volumi di corpi di fabbrica pertinenziali e accessori, anche se esterni alla delimitazione della superficie fondiaria, ma comunque riferibili alla medesima proprietà e ricadenti su aree contigue classificate verde privato, rispetto stradale, F2, F4 e F5.

+++++

**M:** 1. Sono compresi nel calcolo del volume:

- il volume del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a m 2,40 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti della copertura;
- il volume dei locali posti entro terra o controterra, per la parte eccedente il 40% del volume fuori terra, fatte salve particolari indicazioni riferite alle singole zonizzazioni: **nel Territorio Rurale il volume è computato per intero, con la prescrizione di cui all' art. 30, b1.**
- i volumi di corpi di fabbrica pertinenziali e accessori, anche se esterni alla delimitazione della superficie fondiaria, ma comunque riferibili alla medesima proprietà e ricadenti su aree contigue classificate verde privato, rispetto stradale, F2, F4 e F5.

.....

### 3. Distanze minime dei fabbricati = d

.....

**D1 - Distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale:**

.....

**V:** "2. Per i nuovi edifici o ricostruzioni le distanze da osservarsi dalle strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono quelle previste dal vigente codice della strada e dall'art.9 punto 3, comma 2 del D.M. 2/4/68 n.1444 per quanto compatibili."

+++++

**M:** "2. Per i nuovi edifici o ricostruzioni le distanze da osservarsi dalle strade, salvo distanze maggiori imposte da fabbricati antistanti, sono quelle previste dal vigente codice della strada, **dall' art. 9 della L. 729 del 24/7/1961** e dall'art.9 punto 3, comma 2 del D.M. 2/4/68 n.1444, per quanto compatibili."

.....

**D3 - Distanza tra edifici**

3



.....  
V: 5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei due precedenti commi nei casi espressamente previsti dal presente Piano o dai piani attuativi. Sono ammesse altresì distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di ampliamento di edifici esistenti qualora la facciata dell'ampliamento risulti in pianta di lunghezza inferiore a quella della facciata dell'edificio esistente.

+++++

M: 5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei due precedenti commi nei casi espressamente previsti dal presente Piano o dai piani attuativi, **nel caso di aggetti di cui al punto D2.** Sono ammesse altresì distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di ampliamento di edifici esistenti qualora la facciata dell'ampliamento risulti in pianta di lunghezza inferiore a quella della facciata dell'edificio esistente.

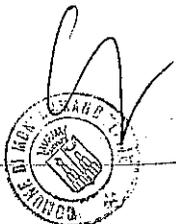
.....  
V: 3. La distanza minima sopra indicata si riferisce alle distanze da e fra pareti finestrate e non finestrate.

+++++

M: 3. La distanza minima sopra indicata si riferisce alle distanze da e fra pareti finestrate, **per distanze da e fra pareti non finestrate la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 6.**

\*\*\*\*\*

4



## **Art.10 - Piani attuativi**

.....

**V:** 2. I piani attuativi sono:

.....

c) i piani operativi di comparto di cui all'art.12 delle presenti norme, nei casi in cui introducano modificazioni rispetto agli assetti progettuali delle tavole del R.U.

+++++

**M:** 2. I piani attuativi sono:

.....

c) i piani operativi di comparto di cui all'art.12 delle presenti norme, nei casi in cui introducano modificazioni **sostanziali** rispetto agli assetti progettuali delle tavole del R.U.

\*\*\*\*\*

## **Art. 11 - Comparti urbanistici**

.....

**V:** 5. Nel caso di discostamenti dall'assetto progettuale riportato nella cartografia del R.U., il comparto si attua mediante l'approvazione di un piano attuativo nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle schede allegate.

+++++

**M:** 5. Nel caso di discostamenti **sostanziali** dall'assetto progettuale riportato nella cartografia del R.U., il comparto si attua mediante l'approvazione di un piano attuativo nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle schede allegate.

\*\*\*\*\*

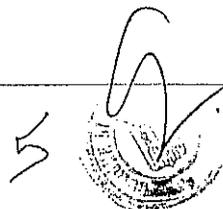
## **Art. 12 - Piano operativo di comparto ("P.O.d.C.") e Progetto di inquadramento urbanistico**

.....

**V:** 1. I singoli proprietari consorziati, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme relativi ad ogni "comparto urbanistico", ove consentito dalle stesse norme, redigono un "piano operativo di comparto", approvato dalla Giunta comunale, ove sono specificati:

- la verifica della corrispondenza con le prescrizione delle schede e con gli assetti progettuali contenuti nel R.U.;
- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la ripartizione catastale esistente;
- il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
- la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
- l'eventuale definizione delle "unità minime di intervento";

5



- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione nel piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

2. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art.23 della L.n.1150/1942 sui comparti edificatori.

3. Il "P.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2000 oppure parti organiche di esso definite dalla Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

+++++

**M:** I singoli proprietari consorziati, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme relativi ad ogni "comparto urbanistico", ove consentito dalle stesse norme, redigono un "piano operativo di comparto", approvato dalla Giunta comunale, ove sono specificati:

- la verifica della corrispondenza con le prescrizione delle schede e con gli assetti progettuali contenuti nel R.U.;
- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la ripartizione catastale esistente;
- il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi, **come all' art. 10;**
- la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
- l'eventuale definizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione nel piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

2. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art.23 della L.n.1150/1942 e dal D.P.R. 8-6-2001 n. 327 sui comparti edificatori.

3. Il "P.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2000 oppure parti organiche di esso definite dalla Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati, **come indicato nell' allegato B.**

\*\*\*\*\*

**Art. 15 - Classificazione dello standard per parcheggi**

**V: 1. Residenza**

1. I parcheggi di tipo Pa debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura minima di mq.10/100 mc. e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n.122.
2. I parcheggi di tipo Pb possono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, di norma nella misura di un posto auto ogni unità abitativa prevista come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio e comunque nella misura minima di 1 posto auto / 400 mc. di volume residenziale.

+++++



M: 1. Residenza

1. I parcheggi di tipo Pa debbono essere all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura minima di mq.10/100 mc. e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n.122, con esclusione, in relazione all' area di pertinenza, degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli art. 20-21-22-24-25 nei centri storici e nei centri abitati e per comprovate impossibilità tecniche ed esecutive.

2. I parcheggi di tipo Pb possono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, di norma nella misura di un posto auto ogni unità abitativa prevista come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio e comunque nella misura minima di 1 posto auto / 400 mc. di volume residenziale.

\*\*\*\*\*

**Art. 24 - Demolizione e ricostruzione**

V: 1. Sono interventi ammessi solo sugli edifici di valore nullo e comportano la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio con una volumetria uguale a quella preesistente. Tali interventi, inclusi eventuali ampliamenti, debbono avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona delle presenti norme.

+++++

M: 1. Sono interventi ammessi, di massima, solo sugli edifici di valore nullo e comportano la demolizione totale dell'edificio esistente e la ricostruzione, anche con variata collocazione, di un nuovo edificio con una volumetria uguale a quella preesistente. Tali interventi, inclusi eventuali ampliamenti, debbono avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona delle presenti norme.

\*\*\*\*\*

**Art. 28 - Realizzazione di volumi pertinenziali**

V: 1. Sono i volumi posti all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garages, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc.

2. Ove i manufatti destinati a garage risultino assenti, o insufficienti, e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli nell'ambito dei parametri edilizi consentiti, è ammesso per ogni alloggio esistente alla data di adozione del R.U. la realizzazione di un garage di 20 mq. di superficie massima netta. L'altezza massima di tale manufatto non potrà superare i 2,40 mt. in gronda e i metri 3,50 all'intradosso del colmo di copertura con una sporgenza di gronda non superiore a cm.30. Nel caso di copertura piana l'altezza interna netta non potrà essere superiore a metri 2,50. La realizzazione del garage è subordinata alla bonifica degli spazi aperti con demolizione di eventuali manufatti precari (box, tettoie, ecc.), comunque condonati. In ogni caso il R.C. complessivo del fabbricato principale e degli annessi non può superare il 50% dell'area pertinenziale o se superiore delle superfici coperte preesistenti all'intervento. La localizzazione deve risultare defilata rispetto al fronte principale.

3. I nuovi volumi di cui al comma precedente sono ammessi solo per gli edifici di civile abitazione posti nelle zone B1, B2, B3, B4, D0, D1 e dovranno essere asserviti, mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale, all'edificio principale.

7



+++++

M: 1. Sono i volumi posti all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garages, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc.

2. Ove i manufatti destinati a garage risultino assenti, o insufficienti, e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli nell'ambito dei parametri edilizi consentiti, è ammesso per ogni alloggio esistente alla data di adozione del R.U. la realizzazione di un garage di 20 mq. di superficie massima netta. L'altezza massima di tale manufatto non potrà superare i 2,40 mt. in gronda e i metri 3,50 all'intradosso del colmo di copertura con una sporgenza di gronda non superiore a cm.30. Nel caso di copertura piana l'altezza interna netta non potrà essere superiore a metri 2,50. La realizzazione del garage è subordinata alla bonifica degli spazi aperti con demolizione di eventuali manufatti precari (box, tettoie, ecc.), comunque condonati. In ogni caso il R.C. complessivo del fabbricato principale e degli annessi non può superare il 50% dell'area pertinenziale o se superiore delle superfici coperte preesistenti all'intervento. La localizzazione deve risultare defilata rispetto al fronte principale.

3. I nuovi volumi di cui ai comma precedenti sono ammessi solo a servizio degli edifici principali esistenti alla data di adozione del R.U. (29-1-2002) posti nelle zone B1, B2, B3, B4, D0, D1 e dovranno essere asserviti, mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale, all'edificio principale.

\*\*\*\*\*

### **Art. 30 - Disposizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree a prevalente funzione agricola**

V: 1. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle zone a prevalente funzione agricola sono disciplinati per ciascuna zona E ed EA sulla base dell'elenco di cui all'allegato A e delle seguenti disposizioni.

#### **a. Interventi di recupero**

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di mutamento di destinazione d'uso non è ammessa la realizzazione di unità abitative di superficie netta inferiore a mq.45.

+++++

M: 1. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle zone a prevalente funzione agricola sono disciplinati per ciascuna zona E ed EA sulla base dell'elenco di cui all'allegato A e delle seguenti disposizioni.

#### **a. Interventi di recupero**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di mutamento di destinazione d'uso, se consentiti dal P.S. e dalle presenti norme, possono portare alla realizzazione di:

- unità abitative, comunque di superficie netta superiore a mq.45;
- esercizi di vendita al dettaglio fino alla dimensione di "esercizio di vicinato".

\*\*\*\*\*

8 

## **Art.44 - Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della L.R. 39/94**

**V:** 1. Le indagini conoscitive di cui agli elaborati ed alle relazioni allegati al P.S. ed al R.U. costituiscono adempimento a quanto prescritto dall' art.6 della L.R. 39/94.

2. Sono fatte salve ulteriori specificazioni delle presenti norme contenute nel Regolamento Edilizio.

\*\*\*\*\*

**M:** 1. Le indagini conoscitive di cui agli elaborati ed alle relazioni allegati al P.S. ed al R.U. costituiscono adempimento a quanto prescritto dall' art.6 della L.R. 39/94.

2. **Funzioni e destinazioni d' uso in essa richiamate coincidono con quelle contenute nelle presenti norme, compresi gli esercizi di vendita al dettaglio.**

3. Sono fatte salve ulteriori specificazioni delle presenti norme contenute nel Regolamento Edilizio.

\*\*\*\*\*

## **Art.45 - Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale (zone A)**

### **1. Caratteri generali e destinazioni d'uso**

.....

**V:** 3. Nelle zone A sono consentite oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza:

attività turistico-ricettive, commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopraindicate, neppure a seguito di cambio di destinazione senza opere edili.

.....

### **2.2 A2 = borghi minori di antica formazione**

Su di essi valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al titolo III, capo 2.

- per gli edifici a destinazione agricola valgono le disposizioni per gli interventi edilizi delle zone SA3. Nel perimetro dei borghi è consentita la localizzazione di nuovi annessi a destinazione agricola, a condizione che non pregiudichino i caratteri architettonici ed ambientali del borgo.

- per ogni unità edilizia a destinazione residenziale non agricola è ammesso un ampliamento fino al limite di 150 mc. sulla base della seguente formula :

Incremento max = 30.000/volume esistente.

\*\*\*\*\*

**M:** 3. Nelle zone A sono consentite oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza:

attività turistico-ricettive, commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato), artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose,



direzionali, pubbliche o di interesse pubblico. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopraindicate, neppure a seguito di cambio di destinazione senza opere edili.

.....

**2.2 A2 = borghi minori di antica formazione**

Su di essi valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati valgono le disposizioni di cui al titolo III, capo 2.
- per gli edifici a destinazione agricola valgono le disposizioni per gli interventi edilizi delle zone EA3. Nel perimetro dei borghi è consentita la localizzazione di nuovi annessi a destinazione agricola, a condizione che non pregiudichino i caratteri architettonici ed ambientali del borgo.
- per ogni unità edilizia a destinazione residenziale non agricola è ammesso un ampliamento fino al limite di 150 mc. sulla base della seguente formula :

Incremento max = 30.000/volume esistente; **incremento minimo comunque consentito mc 50 lordi.**

\*\*\*\*\*

**Art.46 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone B)**

1. Caratteri generali e destinazioni d'uso.

**V:** 1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In tali zone sono consentiti le seguenti destinazioni:

- residenziali
- turistico ricettive
- commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 500 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare
- direzionali
- artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- pubbliche o di interesse pubblico.

.....

**2.3. Zone di Completamento: B1, B2, B3, B4.**

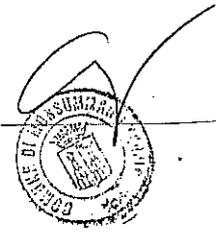
.....

**MODALITA' DI INTERVENTO**

1. In queste zone le previsioni del R.U. si attuano di norma per intervento diretto. Gli interventi diretti non sono ammessi qualora l'Amministrazione Comunale, ritenga che l'attuazione dei medesimi debba essere subordinata alla redazione di un piano attuativo o di un progetto di inquadramento urbanistico ai sensi delle presenti norme.

2. Gli interventi per sopraelevazioni, ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

10



3. Non sono ammessi nuovi insediamenti a carattere produttivo, per quelli esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione finalizzata all'uso produttivo. Non sono considerate insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio.

+++++

**M:** 1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In tali zone sono consentiti le seguenti destinazioni:

- residenziali
- turistico ricettive
- commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture)
- direzionali
- artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- pubbliche o di interesse pubblico.

.....

#### MODALITA' DI INTERVENTO

1. In queste zone le previsioni del R.U. si attuano di norma per intervento diretto. Gli interventi diretti non sono ammessi qualora l'Amministrazione Comunale, ritenga che l'attuazione dei medesimi debba essere subordinata alla redazione di un piano attuativo o di un progetto di inquadramento urbanistico ai sensi delle presenti norme.

2. Gli interventi per sopraelevazioni, ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

3. Non sono ammessi nuovi insediamenti a carattere produttivo, per quelli esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

\*\*\*\*\*

#### **Art.47 - Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale: (zone C)**

1. Caratteri e destinazioni d'uso.

**V:** 1. Corrispondono alle zone di nuova espansione residenziale di progetto con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono consentiti, oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali di servizio, pubbliche o di interesse pubblico.

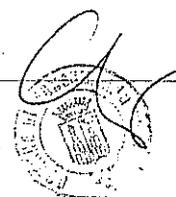
+++++

**M:** 1. Corrispondono alle zone di nuova espansione residenziale di progetto con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono consentiti, oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture) del tipo esercizi di vicinato, artigianali di servizio, pubbliche o di interesse pubblico.

\*\*\*\*\*

#### **Art. 48 - Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)**

11



## 1 - Caratteri e destinazioni d'uso

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone.

## 2 - Sottozone

**V: 2.1.Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva: D0.**

1. Sono zone edificate che individuano:

- a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali;
- b) isolati dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

### DESTINAZIONI D'USO

1. E' consentita la permanenza delle attività produttive purché non nocive e pericolose ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. E' consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali, pubbliche o di interesse pubblico.

.....

**2.5.Zone miste esistenti a carattere prevalentemente commerciale e direzionale: D3.1**

1. Sono aree già edificate ove insistono strutture commerciali per la media distribuzione con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali e di servizio (uffici, pubblici esercizi, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

.....

**2.6.Zone per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale, direzionale e turistico ricettivo: D3.2**

1. Sono aree miste destinate a nuovi insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi e residenziali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, con le limitazioni contenute nelle schede allegate, sono commerciali, fino alla media distribuzione, direzionali e turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico. La residenza è ammessa con le specificazioni contenute nelle schede.

.....

**M: 2.1.Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva: D0.**

1. Sono zone edificate che individuano:

- a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali;
- b) isolati dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

### DESTINAZIONI D'USO



1. E' consentita la permanenza delle attività produttive purché non nocive e pericolose ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. E' consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali (**compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture**), pubbliche o di interesse pubblico.

2.5. Zone miste esistenti a carattere prevalentemente commerciale e direzionale: **D3.1**

1. Sono aree già edificate ove insistono strutture commerciali per la media distribuzione con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali (**compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture**) e di servizio (uffici, pubblici esercizi, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

2.6. Zone per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale, direzionale e turistico ricettivo: **D3.2**

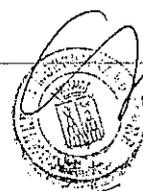
1. Sono aree miste destinate a nuovi insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi e residenziali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, con le limitazioni contenute nelle schede allegate, sono commerciali (**compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, fino alle grandi strutture**), direzionali e turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico. La residenza è ammessa con le specificazioni contenute nelle schede.

**Art.51 - Poli urbani**

**V:** 5. Nell'ambito del perimetro del polo urbano del capoluogo, posto attorno alle piazze centrali è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica e privata estesi ad interi isolati o porzioni organiche di essi, finalizzati ad un potenziamento delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche (in primo luogo di parcheggi) oltre le previsioni delle tavole del R.U. In tali casi, al fine di favorire la realizzazione e la cessione o l'uso pubblico di tali opere sono ammesse deroghe ai parametri edilizi delle diverse zone con incrementi massimi del 10% dei volumi e dei rapporti di copertura consentiti dalle norme. Da tali incrementi sono esclusi gli edifici ricadenti nella classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

**M:** 5. Nell'ambito del perimetro del polo urbano del capoluogo, posto attorno alle piazze centrali, e del **Cintolese, zona sud**, è ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica e privata estesi ad interi isolati o porzioni organiche di essi, finalizzati ad un potenziamento delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche (in primo luogo di parcheggi) oltre le previsioni delle tavole del R.U. In tali casi, al fine di favorire la realizzazione e la cessione o l'uso pubblico di tali opere sono ammesse deroghe ai parametri edilizi delle diverse zone con incrementi massimi del 10% dei volumi e dei rapporti di



copertura consentiti dalle norme. Da tali incrementi sono esclusi gli edifici ricadenti nella classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

\*\*\*\*\*

### **Art. 55 - Stabilimenti termali (F6)**

V: 2. Sulle aree degli stabilimenti termali valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo (piano di lottizzazione).
- le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature sanitarie, ricettive, sportive, ricreative, e di tipo commerciale ed industriale purché correlate alla fruizione turistica-sanitaria ed allo sfruttamento delle risorse termali. Le destinazioni commerciali non possono superare il 5% del volume complessivo. Sono ammessi interventi residenziali esclusivamente per il personale di custodia e di sorveglianza.

+++++

M: 2. Sulle aree degli stabilimenti termali valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un piano attuativo (piano di lottizzazione).
- le destinazioni d'uso ammesse sono: attrezzature sanitarie, ricettive, sportive, ricreative, e di tipo commerciale (**compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato**) ed industriale purché correlate alla fruizione turistica-sanitaria ed allo sfruttamento delle risorse termali. Le destinazioni commerciali non possono superare il 5% del volume complessivo. Sono ammessi interventi residenziali esclusivamente per il personale di custodia e di sorveglianza.

\*\*\*\*\*

V:

## **ALLEGATO B**

### **COMPARTI URBANISTICI (Zone C - D3.2 - RU - D2.2)**

Per ogni comparto, sono indicati, la superficie territoriale ed i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa. I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (volume, altezze, rapporti di copertura, dotazioni di parcheggi pubblici, di verde, di piazze ed attrezzature collettive) costituisce elemento vincolante per l'attuazione del comparto sia mediante piano attuativo che mediante piano operativo di Comparto. Per i parcheggi pubblici valgono le modalità di calcolo delle superfici indicate nell'art. 15 delle presenti norme. Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano.



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

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

Il piano operativo di Comparto è ammesso nei casi espressamente indicati nelle schede ed a condizione che non sia variato l'assetto planimetrico interno del comparto: distribuzione e posizione della viabilità, delle aree a verde ed a parcheggi, della superficie fondiaria e di altri eventuali spazi destinati ad usi pubblici e collettivi.

Per i comparti urbanistici, è ammessa la redazione di piani attuativi o P.o.d.C. anche per porzioni organiche e funzionali dei comparti a condizione che siano rispettati gli elementi vincolanti per l'attuazione del comparto derivanti dalla specifica scheda, se presenti, e purché sia realizzata quota di standards proporzionale al volume da edificare, in ogni caso l'intervento non potrà essere inferiore al 60% delle previsioni insediative dettate dalla richiamata schede.-

+++++

M: (adde in calce)

**"Fatte salve le specifiche prescrizioni in materia di destinazioni d' uso, contenute nelle presenti norme e nella vigente legislazione, l' ubicazione degli esercizi di vendita al dettaglio all' interno dei comparti è, di massima, consentita con la seguente articolazione :**

- esercizi di vicinato in tutti i comparti;
- medie strutture di vendita nei comparti 2, 6, 7-8-9 (Polo Urbano), 12, 14, 15, 16, 18, 19, 23, 24, 25, 27, 32, 33, 34,35, 28-29-30 (Polo Urbano);

\*\*\*\*\*

V:

### **34) D2\_2 - Area produttiva Circonvallazione Le Case**

#### Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde / Parco	Piazza
34	48.000 mq	---	10,00 mt	50% S.F.	3.500 mq	11.000 mq	

#### Destinazioni d'uso ammesse:

Sono consentite attività produttive artigianali e industriali. Le attività commerciali e direzionali sono consentite solo se connesse alla prevalente attività produttiva. E' ammessa la realizzazione di civile abitazione solo a servizio dell'attività produttiva nella misura di:

- mq 130 di superficie utile complessiva nei lotti fino a 4.000 mq di S.F.
- mq 230 di superficie utile complessiva nei lotti di superficie superiore a 4.000 mq

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

- preliminarizzare realizzazione dell'asse viario di iniziativa pubblica che collega il P.I.P. con Via del Fossetto;
- messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto e del territorio adiacente in Comune di Pieve a Nievole;

13



- sistemazione a parco delle aree a verde lungo il sistema dei corsi d'acqua che confluiscono nel Candalla.

Modalità di attuazione:

Piano attuativo (P. di L. o P.I.P.)

+++++

M:

**34) D2\_2 – Area produttiva Circonvallazione Le Case**

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde / Parco	Piazza
34	47.400 mq	—	10,00 mt	50% S.F.	4.500 mq	13.700 mq	

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono consentite attività produttive artigianali e industriali. Le attività commerciali e direzionali sono consentite solo se connesse alla prevalente attività produttiva. E' ammessa la realizzazione di civile abitazione solo a servizio dell'attività produttiva nella misura di:

- mq 130 di superficie utile complessiva nei lotti fino a 4.000 mq di S.F.
- mq 230 di superficie utile complessiva nei lotti di superficie superiore a 4.000 mq

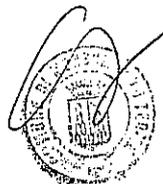
Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- preliminare realizzazione dell'asse viario di iniziativa pubblica che collega il P.I.P. con Via del Fossetto;
- messa in sicurezza idraulica dell'intero comparto e del territorio adiacente in Comune di Pieve a Nievole;
- sistemazione a parco delle aree a verde lungo il sistema dei corsi d'acqua che confluiscono nel Candalla.

Modalità di attuazione:

Piano attuativo (P. di L. o P.I.P.)

16





Delibera C.C. N. 16 del - 5 APR. 2004

Del che è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to S. Degli Angeli

F.to Dr. F. Pellicci

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Responsabile del Servizio sottoscritto attesta che copia della presente deliberazione verrà pubblicata in data odierna all'albo pretorio del Comune per quindici (15) giorni consecutivi (art. 124 c. 1° del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

il - 9 APR. 2004

F.to L. Giuntoli

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il Responsabile del Servizio sottoscritto certifica:

1) CHE la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124 - 1° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, senza seguito di ricorsi od opposizioni;

CHE la presente deliberazione non è sottoposta a controllo preventivo di legittimità da parte dell'organo regionale, ai sensi della legge costituzionale 18.10.2001, n. 3 e della legge regionale 2.1.2002, n. 2;

1) CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva a tutti gli effetti di legge il \_\_\_\_\_, in quanto:

1) decorso dieci (10) giorni dalla pubblicazione (art. 134 - comma 3° - D.Lgs. 267/2000).

1) \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

il \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_

Il presente verbale è stato letto ed approvato nella seduta del \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di Registro.

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

il - 9 APR. 2004



IL FUNZIONARIO INCARICATO  
(Luigi Giuntoli)