



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con delib. C.C. n. 46 del 14.07.2003
Variante n. 1 adottata con delib. C.C. n. 16 del 5.04.2004 –
approvata con delib. C.C. n. 2 del 19.01.2005

Norme Tecniche di Attuazione

STATO MODIFICATO

Progettisti

- Dr. Arch. Valerio E. CONTINI
Dirigente Settore Gestione e Pianificazione
del Territorio/Comune di Monsummano T.

Elaborazioni grafiche
e informatizzazione :

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

Studi Geologici:

- Dr. Leonardo MORETTI
Geologo D.R.E.AM. Italia



Parti introdotte o modificate

Omiss..

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

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

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.

MODALITA' DI INTERVENTO

1 .In tali zone è consentito l'intervento diretto. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume esistente se finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva.

2. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 5% ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienica sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di 10 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.

3. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti nel caso di mutamento totale della destinazione d'uso è prescritta una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza; nel caso di contestuale demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, è consentita l'utilizzazione dei parametri edilizi della zona B1, se più favorevoli. In ogni caso non possono essere superati: il 55% del rapporto di copertura e le altezze dei fabbricati preesistenti o della zona B1. In quest'ultimo caso l'altezza max è fissata in 10,50 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.

4. Per i fabbricati esistenti con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per la zonizzazione B0.2., con l'elevazione al 45% del limite del R.C. per gli ampliamenti edilizi.

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



2.2.Zone produttive di completamento: D1.

1. Le zone D1 sono le parti del territorio edificato occupate da insediamenti produttivi industriali e/o artigianali.

DESTINAZIONI D'USO

1.In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive.

2.E' altresì ammessa la realizzazione, previo stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale di un'unità abitativa per il proprietario titolare e conduttore dell'attività produttiva o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con un volume non superiore a 600 mc. o al 25% del complesso produttivo. In ogni caso destinazioni commerciali e residenziali non possono superare il 50% del volume totale.

3.E' vietato l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

4.Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

MODALITA' DI INTERVENTO

1.In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2.

2.In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme valgono i seguenti parametri edilizi:

Densità fondiaria	3 mc./mq.
Rapporto di copertura	50 %
Altezza massima	10 ml.

Sono fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

3.Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% del volume esistente e fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

4.Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG vigente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% del volume e del 7% del R.C.

5. Nelle aree produttive individuate da apposita simbologia (D1*) e ricadenti nella UTOE 2, nella condizione che le attività risultino già insediate alla data di adozione del R.U. e per l'esclusivo ampliamento della stessa attività, sono ammessi incrementi con le seguenti prescrizioni:

_ Incremento fino al 100% della superficie coperta esistente (comunque legittimate)

_ Altezza max 7,50 ml

_ L'intervento di ampliamento dovrà essere preventivamente convenzionati con la P.A.



2.2.a _Var. SUAP 1 – Impianto produttivo Slitti ZONA D1_S1

E' la zona di collocazione del nuovo impianto di produzione della ditta Slitti, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono consentiti insediamenti artigianali. Attività commerciale, direzionale, magazzino od espositiva potranno essere svolte esclusivamente come attività complementari all'attività principale di lavorazione della ditta Slitti (caffè, cacao, ecc.)

MODALITA' DI INTERVENTO

In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U..-

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Volume = mc. 8.000

Superficie coperta = mq. 1600

H max = ml. 6.00 (attività lavorativa/magazzino) ml. 10,00 (torre espositiva)

Sull'edificio esistente è ammesso un ampliamento una-tantum di mc. 150 per adeguamenti funzionali, con il limite del R.C. del 50% ; l'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella dell'edificio attuale.-

Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

il lato nord dell'edificio non potrà superare il limite che si ottiene dal prolungamento ortogonale del lato nord di ampliamento della contigua zona A3, così come rappresentato nell'elaborato cartografico allegato alla relazione.-

La sistemazione del piazzale che si verrà ad interporre fra il limite nord dell'edificio e il confine nord della zona D1_S1 dovrà essere effettuata con autobloccanti, è comunque esclusa l'asfaltatura o la formazione di platea in cemento; dovrà essere realizzata una zona a verde lungo tutto il perimetro posto a confina con le zone E3 e A3

Si dovrà tener conto dell'eventuale smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dimostrando il non aggravio del rischio nelle aree circostanti

2.2.b _ Impianto produttivo Arbi - ZONA D1_S2

E' la zona di collocazione dell' impianto di produzione della ditta Arbii, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

DESTINAZIONI D'USO

In tale aree sono ammesse le destinazioni di cui al punto 2.2 del presente articolo.

MODALITA' DI INTERVENTO



In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U. -

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Superficie coperta = mq. 5.000
Volume = mc. 31.000
Altezza massima = ml. 10

Sono fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

Nell'attuazione dell'intervento di ampliamento, la superficie destinata dal piano di lottizzazione precedentemente approvato a viabilità e parcheggi e ricadente all'interno della nuova zona D1_S2, dovrà essere ricollocata in eguale dimensioni all'interno dell'area stessa e/o all'interno del sottostante comparto produttivo 34.-

2.3.Zone per insediamenti produttivi con Piani attuativi approvati: D2.1

1.Sono zone dove sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione insediamenti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazioni).

2.Le destinazioni d'uso, i parametri edilizi, le modalità di attuazione sono quelli fissati nel Piano attuativo approvato; per la lottizzazione industriale privata approvata sono ammesse oltre a quelle previste dal piano attuativo, destinazioni d'uso commerciale e direzionale. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui al titolo III capo 2 purché compatibili con gli indici e le prescrizioni dei Piani attuativi.

2.4.Zone per nuovi insediamenti produttivi: D2.2

1.Sono zone destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazione). E' facoltà dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di tali zone, predisporre un Piano da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971.

2.Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento sono quelle fissate nelle tavole del R.U. e nelle schede allegate alle N.T.A.

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.

3.E' consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4.In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggio, valgono i seguenti parametri edilizi:



Densità fondiaria	3 mc./mq.
Rapporto di copertura	50 %
Altezza massima	12 ml.

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.
- 3.L'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo o di un P.O.d.C. esteso all'intero comparto urbanistico con le limitazioni di cui all'art.12.

2.7.Zone per depositi di materiali e attività produttive all'aperto : D4

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari, quali depositi di materiali e attrezzature varie e per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, ed attrezzature per campeggio.
- 2.Al di fuori delle zone appositamente previste nel R.U. i nuovi depositi di cui sopra sono realizzabili nelle zone D1 e D2.
- 3.Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:
 - è escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale.
 - l'uso di tali zone è sottoposto a concessione edilizia ai sensi della L.R. 52/99, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
 - la domanda di concessione deve essere accompagnata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.
4. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate opportunamente verso l'esterno con barriere vegetali.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.

- 5.In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

- | | |
|-------------------------------|---|
| a) Superficie coperta massima | 5% della S.F. con un massimo di 200 mq. |
| b) Altezza massima | 5 mt. fuori terra. |
| c) Parcheggio | 7,5mq./100 mq. di superficie |

2.8.Zone per discariche e centri di rottamazione : D5

1. Sono zone destinate alla discarica ed ai centri di rottamazione dei veicoli.
2. L'apertura di una delle attività di cui sopra, sia di iniziativa pubblica che privata, è assoggettata a concessione, sentito il parere delle autorità competenti.
- 3.Al di fuori delle aree indicate nel R.U., tali attività sono ammesse nelle zone D1 e D2.



2.9.Zone per insediamenti di autotrasportatori : D6

1. Sono zone destinate alla sosta e rimessaggio dei mezzi di autotrasporto.
2. In queste zone la sistemazione dell'area e l'apertura dell'attività è assoggettata a Concessione edilizia. Dovrà essere redatto un progetto con l'esatta indicazione del sistema di accessi, delle schermature a verde, del sistema di raccolta delle acque meteoriche.
3. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture di supporto (servizi igienici, uffici) con i seguenti limiti:
 - a) Superficie coperta massima 80 mq.
 - b) Altezza massima 4 mt. fuori terra.
4. Al di fuori delle aree indicate nel R.U. la localizzazione di queste attività è ammessa solo nelle zone D1 e D2.

Omiss..

Capo 4 - Il sistema infrastrutturale della mobilità

Art.60 - Caratteri generali

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Monsummano comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per la mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale.

Art.61 - Zone destinate alla viabilità veicolare

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

1. Strade:

1. Le infrastrutture viarie sono classificate e normate come segue ai sensi e per gli effetti del vigente Codice della Strada in base alle loro caratteristiche :

A = Autostrada A11

C = Variante SS 435 di previsione, Variante SS 436 di previsione, SP 27 Cantagrillo-Vergine dei Pini, SP 43 Biccimurri-Pozzarello.

1. I rimanenti assi viari sono classificati E, se ricadenti in area urbana, e se poste all'esterno del limite urbano.
2. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del R.U. sono di massima e pertanto non rigidamente vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera.



2. Fasce di rispetto stradale.

1. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammesso soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4. Le fasce di rispetto stradale sono indicate nelle tavole del R.U. per il territorio esterno ai centri abitati, ed individuano il limite di edificabilità : all'interno delle fasce di rispetto è fatta salva la possibilità di computare la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti e la facoltà di realizzarvi opere connesse ad interventi di urbanizzazione (accessi, reti tecnologiche, ecc...).
2. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici verso i fronti stradali.
3. Le nuove costruzioni dovranno osservare, in base al Codice della strada, le distanze minime prescritte dal bordo stradale, fuori dei centri abitati come definiti dall'art.43.
4. All'interno dei centri abitati per l'Autostrada A11 vale la distanza minima di mt.30 fissata dal Codice della Strada; per le altre strade valgono le distanze minime di cui all'art.7 punto 3. Sono fatte salve diverse distanze indicate nella disciplina di zona e nelle schede allegate.
5. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

3. Parcheggi pubblici

1. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.
2. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.
3. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.
4. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.



4. Impianti di distribuzione carburante.

1. 1. La costruzione di impianti di distribuzione carburante è ammessa:

- a) all'interno dei centri abitati di cui all'art. 43 nelle zone D1, D2 e E0 poste a contatto con la viabilità.
- b) all'esterno dei centri abitati nelle fasce di rispetto della viabilità ad eccezione delle aree classificate EA o incluse nei varchi inedificabili di cui al successivo art. 65

1. Nelle tavole del Piano sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti e compatibili con il contesto insediativo ed ambientale.

2. I criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree destinate agli impianti di distribuzione carburanti sono i seguenti:

a. i nuovi impianti non devono essere in contrasto con le disposizioni a tutela dell'ambiente, dei beni storici ed urbanistici, della sicurezza sanitaria, della sicurezza stradale con particolare riferimento all'art. 16 e seguente del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 recante il nuovo codice della strada; la loro installazione è comunque subordinata alla stipulazione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda la possibilità di trasferimento in caso di ampliamento stradale;

b. i nuovi impianti potranno essere installati su aree che abbiano superficie minima, compresi i percorsi d'ingresso e di uscita pari a mq. 800 e massimo di mq. 2000. Su di esse sarà consentita la realizzazione di strutture e manufatti per il ricovero del personale, esposizione e vendita prodotti, lavaggio, ed altri servizi, per una superficie massima coperta, pari al 15% dell'intera area, escluse le pensiline. L'altezza massima non dovrà superare i 4,50 ml. distribuita su un solo piano. Le eventuali strutture e/o manufatti da eseguire dovranno rispettare oltre alle normative vigenti le seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini mt. 5.00
- distanza minima del bordo stradale ml. 15.00
- distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00

Le distanze minime da rispettare fra gli impianti esistenti, sono quelle definite dalla specifica norma di settore. Qualora l'Amministrazione Comunale volesse riservare aree pubbliche per l'installazione degli impianti, dovranno essere preventivamente stabiliti appositi criteri per l'assegnazione delle stesse, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.Lgs. 32/98.

c) in fase di progettazione dei nuovi impianti, dovrà essere posta particolare attenzione ai sistemi di smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, ove possibile, modalità costruttive dei piazzali che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Dovranno inoltre essere previsti spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area;

d) la realizzazione di nuovi impianti, nonché il potenziamento di quelli esistenti sono soggetti ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 32/98 e successive modificazioni. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da opportuni elaborati grafici e documentazione che consentano di valutare l'intervento. Unitamente alla domanda, il richiedente dovrà trasmettere una propria autocertificazione ed una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, dalle quali risultino chiaramente il rispetto delle disposizioni



dettate dalle presenti norme, nonché la conformità dell'intervento alle disposizioni di carattere urbanistico, fiscale e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale.

e) la realizzazione di nuovi impianti, nonché il potenziamento di quelli esistenti, qualora quest'ultimo preveda l'esecuzione di infrastrutture e/o manufatti, è soggetta a concessione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera "c" della legge Regione Toscana n. 52 del 1999. La Concessione Edilizia dovrà essere rilasciata precedentemente o contestualmente all'autorizzazione di cui al punto 4). La documentazione prodotta ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al punto 5, in quanto sufficiente, sarà tenuta valida anche per il rilascio della concessione edilizia.

f) in corrispondenza delle aree destinate a nuovi impianti le fasce di rispetto stradale sono ampliate fino alla profondità dello stesso impianto questa se superiore, e comunque fino ad un massimo di ml. 80 dal bordo stradale.

g) Sulle tavole del R.U. sono indicati con apposito simbolo esclusivamente gli impianti carburanti esistenti e compatibili con il contesto ambientale.

Per gli impianti di carburanti esistenti, ove risultino presenti alla data di adozione del R.U. (29.01.2002), edifici di servizio (uffici, market, autofficina) è ammessa la sopraelevazione di un piano con altezza max di ml. 3.00

