



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO URBANISTICO

**“Variante al Regolamento Urbanistico, n. 4,
“Aggiornamento della base cartografica e
conferma delle previsioni ex c. 4, 5 e 6 dell’ art. 55
della L.R. n. 1/2005.”**

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
Variante n. 2 adottata con delib. C.C. n. 30 del 20.05.2008 - approvata con delib. C.C. n. 52 del 26.09.2008
Variante n. 3 adottata con delib. C.C. n. 33 del 20.05.2008 - approvata con delib. C.C. n. 55 del 26.09.2008
Variante n. 4 adottata con delib. C.C. n. 1 del 09.01.2009 - approvata con delib. C.C. n. 21 del 21.05.2009

Norme Tecniche di Attuazione

V 2009

Progettista

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

Consulenze :

- Arch. Parlanti G.

**Elaborazioni grafiche
e informatizzazione :**

- Geom. Vanni R.
Funzionario U.O.C. Urbanistica
- Dott. Bartoli E.
Funzionario Provincia PT

INDICE

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -	<i>Elaborati del Regolamento Urbanistico</i>	P. 6
Art. 2 -	<i>Contenuti, ambito di applicazione, validità ed efficacia del R.U.</i>	P. 7
Art. 3 -	<i>Norme per l'edificabilità</i>	P. 7
Art. 4 -	<i>Concessioni ed autorizzazioni antecedenti all'adozione del R.U.</i>	P. 7
Art. 5 -	<i>Regolamento edilizio</i>	P. 7

TITOLO II : DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 6 -	<i>Definizioni e Parametri urbanistici</i>	P. 8
Art. 7 -	<i>Definizioni e parametri edilizi</i>	P. 9

TITOLO III : ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO 1 – Modi di intervento

Art. 8 -	<i>Modalità di attuazione del R.U.</i>	P. 15
Art. 9 -	<i>Intervento diretto</i>	P. 15
Art.10 -	<i>Piani attuativi</i>	P. 15
Art.11 -	<i>Comparti urbanistici</i>	P. 16
Art.12 -	<i>Piano operativo di comparto ("P.O.d.C.") e Progetto di inquadramento urbanistico</i>	P. 17
Art.13 -	<i>Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati</i>	P. 17
Art.14 -	<i>Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.</i>	P. 18
Art.15 -	<i>Classificazione dello standard per parcheggi</i>	P. 18

CAPO 2 - Interventi edilizi

Art. 16 -	<i>Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico architettonico e ambientale</i>	P. 21
Art. 17 -	<i>Tipi di intervento edilizio</i>	P. 21
Art. 18 -	<i>Manutenzione ordinaria</i>	P. 22
Art. 19 -	<i>Manutenzione straordinaria</i>	P. 22
Art. 20 -	<i>Restauro e risanamento conservativo</i>	P. 22
Art. 21 -	<i>Ristrutturazione edilizia</i>	P. 22
Art. 22 -	<i>Ristrutturazione urbanistica</i>	P. 23
Art. 23 -	<i>Demolizione senza ricostruzione</i>	P. 24
Art. 24 -	<i>Demolizione e ricostruzione</i>	P. 24
Art. 25 -	<i>Sopraelevazione</i>	P. 24
Art. 26 -	<i>Nuova costruzione ed ampliamento</i>	P. 25
Art. 27 -	<i>Cambio di destinazione d'uso</i>	P. 25
Art. 28 -	<i>Realizzazione di volumi pertinenziali</i>	P. 25

TITOLO IV : DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO 1 - Il Territorio Rurale

Art. 29 -	<i>Disposizioni generali</i>	P. 27
Art. 30 -	<i>Disposizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree a prevalente funzione agricola</i>	P. 28
Art. 31 -	<i>EA1: Aree boscate dei crinali</i>	P. 31
Art. 32 -	<i>EA2: Aree del Crinale del Poggiolungo</i>	P. 31
Art. 33 -	<i>EA3: Aree della Collina erborata e del Colle del Segalare</i>	P. 31
Art. 34 -	<i>EA4: Aree del Colle di Monsummano Alto</i>	P. 32
Art. 35 -	<i>EA5: Pendici terrazzate del Colle di Montevettolini</i>	P. 33
Art. 36 -	<i>EA6: Aree agricole della bonifica</i>	P. 33
Art. 37 -	<i>EA7: Aree agricole della bonifica adiacenti alle aree contigue alla Riserva naturale del Padule di Fucecchio</i>	P. 34
Art. 38 -	<i>EA8: Aree contigue alla Riserva Naturale del Padule di Fucecchio</i>	P. 34
Art. 39 -	<i>E1 : Aree pedecollinari</i>	P. 34
Art. 40 -	<i>E2 : Aree agricole di fondovalle e di pianura</i>	P. 35
Art. 41 -	<i>E3 : Aree agricole limitrofe ai centri abitati</i>	P. 35

CAPO 2 – Gli insediamenti urbani

Art. 42 -	<i>Disposizioni Generali</i>	P. 36
Art. 43 -	<i>Limite urbano – Centri abitati</i>	P. 36
Art. 44 -	<i>Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della L.R. 39/94.</i>	P. 36
Art. 45 -	<i>Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale(zone A)</i>	P. 36
Art. 46 -	<i>Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone B)</i>	P. 38
Art. 47 -	<i>Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale: (zone C)</i>	P. 42
Art. 48 -	<i>Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)</i>	P. 43
Art. 49 -	<i>Zone di ristrutturazione urbanistica (R.U.)</i>	P. 48
Art. 50 -	<i>Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)</i>	P. 49
Art. 51 -	<i>Poli urbani</i>	P. 51
Art. 52 -	<i>Aree a verde privato</i>	P. 52
Art. 53 -	<i>Aree agricole interne al limite urbano : E0</i>	P. 52

CAPO 3: Sistemi funzionali e di servizio

Art. 54 -	<i>Sistema delle attrezzature turistico-ricreative</i>	P. 53
Art. 55 -	<i>Stabilimenti termali (F6)</i>	P. 53
Art. 56 -	<i>Impianti sportivi extraurbani (F7)</i>	P. 54
Art. 57 -	<i>Allevamenti dei cavalli (F8)</i>	P. 55
Art. 58 -	<i>Campeggi (F9)</i>	P. 56
Art. 59 -	<i>Il sistema dei servizi tecnologici (F10)</i>	P. 56

CAPO 4 : Il sistema infrastrutturale della mobilità

Art. 60 - <i>Caratteri generali</i>	P. 57
Art. 61 - <i>Zone destinate alla viabilità veicolare</i>	P. 57
Art. 62 - <i>Aree destinate alla mobilità ciclo-pedonale</i>	P. 59
Art. 63 - <i>Verde di arredo stradale</i>	P. 60

CAPO 5 : Zone speciali

Art. 64 - <i>Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa</i>	P. 61
Art. 65 - <i>Varchi inedificabili</i>	P. 61
Art. 66 - <i>Aree di rispetto cimiteriale</i>	P. 62
Art. 67 - <i>Zone di rispetto delle risorse idriche</i>	P. 62
Art. 68 - <i>Aree per opere di regimazione idraulica</i>	P. 62
Art. 69 - <i>Aree per la protezione civile</i>	P. 62
Art. 70 - <i>Siti di potenziale interesse archeologico</i>	P. 63
Art. 71 - <i>Aree di recupero ambientale delle cave dismesse</i>	P. 63

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 72 - <i>Poteri di deroga</i>	P. 64
Art. 73 - <i>Contenimento energetico degli edifici</i>	P. 64
Art. 74 - <i>Misure di salvaguardia</i>	P. 65

ALLEGATI:

ALLEGATO A: *Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi nelle zone con prevalente funzione agricola*

ALLEGATO B: *Comparti Urbanistici (Zone C – D3.2 – R.U. – D2.2.) con prescrizioni in materia geologica – geotecnica – rischio idraulico*

ALLEGATO C: *Elenco degli edifici di valore*

ALLEGATO D: *Disposizioni in materia geologica - geotecnica – rischio idraulico*

ALLEGATO E: *Elenco degli immobili sottoposti a vincoli preordinati all' esproprio con allegata cartografia in scala 1:10.000*

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.)redatto ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, è costituito dai seguenti elaborati:

a) cartografia e documentazione relativa all'approfondimento del quadro conoscitivo:

1. Schede degli immobili
2. Carta dei vincoli in n.4 tavole – scala 1:5000

b) cartografia relativa agli elementi progettuali e classificazione del patrimonio edilizio esistente

3. Disciplina del territorio rurale
n. 1 tavola – scala 1:10.000
4. Disciplina degli insediamenti urbani
n. 6 tavole – scala 1:2000

c) Norme Tecniche di Attuazione:

ALLEGATI:

ALLEGATO A: *Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi nelle zone con prevalente funzione agricola*

ALLEGATO B: *Comparti Urbanistici (Zone C – D3.2 – R.U. – D2.2.) con prescrizioni in materia geologica – geotecnica – rischio idraulico*

ALLEGATO C: *Elenco degli edifici di valore*

ALLEGATO D: *Disposizioni in materia geologica - geotecnica – rischio idraulico*

ALLEGATO E: *Elenco degli immobili sottoposti a vincoli preordinati all' esproprio con allegata cartografia in scala 1:10.000*

d) Relazione

e) Relazione geologica di fattibilità

f) Valutazione degli effetti ambientali con allegata carta di sensibilità ambientale in scala 1:10.000

G1) - Carta delle aree allagate

G2) - Carta geomorfologica del versante ovest del Colle di Monsummano Alto in scala 1: 2000

G3) - Carta di pericolosità in relazione ai fini insediativi in scala 1: 5000

G4) - Carta di fattibilità in relazione ai fini insediativi in scala 1: 5000

G5) - Carta dei progetti di sistemazione idraulica in scala 1: 10000

G6) - Carta dei progetti di sistemazione idraulica del fosso Candalla in scala 1: 2000

G7) - Carta delle prescrizioni in relazione ai fini insediativi in scala 1: 10000

2. La disciplina degli insediamenti urbani con valenza di normativa, è rappresentata nella tavola 4 in scala 1:2000.La disciplina del territorio rurale con valenza di normativa è rappresentata nella tavola 3 in scala 1:10.000.

3. Il quadro di insieme della viabilità principale di progetto interna ai sistemi insediativi, rappresentato nelle tavole 3, non ha valenza normativa. In caso di contrasto le previsioni e le perimetrazioni delle tavole 1:2000 prevalgono sulle previsioni e perimetrazioni delle tavole 1:10.000.

Art. 2 - Contenuti, ambito di applicazione, validità ed efficacia del R.U.

1. Il R.U. costituisce atto di governo del territorio ai sensi e per gli effetti degli art/i 10 e 55 della L.R. n. 1 del 3 Gennaio 2005 e successive modificazioni, e costituisce adempimento ed attuazione del Piano Strutturale (P.S.) vigente, strumento della pianificazione territoriale ai sensi e per gli effetti degli art/i 9 e 53 della L.R. n. 1/2005.

Il R.U. in particolare individua:

- il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della L. 765/67 e dell'art. 4 del D.L. 285/92;
- le aree interne ai centri abitati da sottoporsi ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Il R.U. si applica all'intero territorio comunale e specifica gli indirizzi e le prescrizioni del P.S.

3. Il R.U. ha validità giuridica a tempo indeterminato con le limitazioni di cui ai comma 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 1/2005.

Art. 3 - Norme per l'edificabilità

1. La destinazione dei suoli a zone edificabili, secondo le previsioni del R.U. e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria anche nel caso degli interventi ai sensi dell'art.10 della L. n.765/1967.

2. Un suolo può essere edificabile anche se sprovvisto di opere di urbanizzazione a condizione che il Concessionario s'impegni, mediante apposita Convenzione o Atto Unilaterale d'obbligo, ad eseguire direttamente le opere mancanti con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione delle previsioni del R.U.

3. L'approvazione di nuovi Piani Attuativi che prevedono destinazioni residenziali, è subordinata alla verifica della disponibilità di un approvvigionamento idropotabile giornaliero di 250 lt/ab. e della possibilità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative.

Art. 4 - Concessioni ed autorizzazioni antecedenti all'adozione del R.U.

1. Le concessioni e le autorizzazioni, le dichiarazioni di inizio attività antecedenti la data di adozione del R.U. rimangono valide, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente.

2. Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori tali atti s'intendono decaduti.

Art. 5 - Regolamento Edilizio

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. In caso di contrasto, di difformità definitorie, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del R.U. e del P.S.

TITOLO II : DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 6 - Definizioni e Parametri urbanistici

1. Superficie Territoriale = S.T.

1. Nel caso di piano urbanistico attuativo o di comparto urbanistico progettato, per superficie territoriale (S.T.) s'intende l'area comprendente le superfici per viabilità ed urbanizzazioni primarie e secondarie, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o destinate ad opere di urbanizzazione generale.

2. Superficie Fondiaria = S.F.

1. Per S.F. nel caso di piano urbanistico attuativo o di comparto urbanistico, si intende l'area pertinente i fabbricati e sulla quale applicare i parametri edilizi e le particolari prescrizioni relativi alla edificazione contenuti nelle allegate schede.
2. Per S.F., nel caso di intervento edilizio diretto, s'intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto, anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.
3. Sono escluse dalla S.F., ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, le pertinenze a verde privato indicate con apposita simbologia nella cartografia di R.U.
4. Qualsiasi superficie già di pertinenza di costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione vada a contrastare con gli indici e le prescrizioni di zona vigenti.
5. L'area derivante da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme, la cui sottrazione venga ad alterare la superficie fondiaria pertinente di fabbricati esistenti in rapporto ai parametri urbanistici di zona vigenti, non potrà essere inclusa in computi di superficie pertinente di nuovi fabbricati.
6. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.
7. Solo nelle zone agricole le sedi viarie non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

3. Area di Intervento Edilizio = A.I.E.

1. L'area di intervento edilizio individua, all'interno dei piani urbanistici attuativi prescritti dalle seguenti norme, l'area destinata alla realizzazione di nuovi interventi edilizi.
2. Essa a differenza della superficie fondiaria non può essere modificata in sede di redazione dei piani attuativi.

4. Superficie per opere di urbanizzazione primaria = S1

1. E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare

in particolare a:

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

5. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria = S2

1. E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli artt.3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n.1444 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare a:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) tutte le altre aree ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria ai sensi delle disposizioni di legge e regolamenti.

6. Capacità Insediativa = CI

1. Per capacità insediativa s'intende il volume complessivamente realizzabile o gli abitanti equivalenti insediabili all'interno del comparto, dell'area di intervento edilizio o del singolo lotto. A tale fine si assume come riferimento l'equivalenza 1 abitante = 140mc di volume.

7. Unità Immobiliare = UI

1. Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.)

8. Unità Edilizia = UE

1. Si intende per unità edilizia l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, che si configura, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a se stante anche se costruito in aderenza. Ai fini delle presenti norme non sono assimilati ad unità edilizie i volumi tecnologici ed i volumi pertinenziali ancorché separati dall'edificio principale.

Art. 7 - Definizioni e parametri edilizi

1. Volume = V

1. Per volume si intende la somma dei prodotti vuoto per pieno delle superfici lorde di ogni piano e proiezione di piano per le relative e corrispondenti altezze lorde misurate da piano a piano (extradosso) e, così come specificato al punto 2), fino alla linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa strutturale dell'oggetto della copertura (e comunque sul prolungamento delle falde inclinate e con un "franco" max di cm 30 nel caso di realizzazione di gronde piane), ovvero nel caso di copertura a terrazza, fino al piano di calpestio; non costituiscono interruzione le mensole ricalate delle gronde o analoghi

elementi strutturali e/o decorativi. Nel caso di interventi edilizi sui fabbricati esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione; sono fatti salvi gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del Programma di Fabbricazione per i quali il volume di riferimento coincide con il volume esistente a quella data e, comunque, con l'osservanza delle prescrizioni relative alle singole zonizzazioni.

2. 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 contro terra, 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. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- le intercapedini con larghezza fino a cm. 100 dei locali posti entro terra o contro terra;
- i sottoscala delle scale esterne, di larghezza lorda per rampa di cm.150, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di cm.250 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata.
- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- i volumi dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici a servizio e pertinenti l'edificio se emergenti dalla linea di gronda, purché presentino una valida e coerente soluzione architettonica d'inserimento nella copertura o contenuti negli interrati/seminterrati, quali centrale termica, condizionamento, centrale elettrica, autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, pannelli solari termici e fotovoltaici, generatori eolici di altezza non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, volumi che si rendono necessari per meglio integrare impianti che utilizzano fonti energetiche alternative, cabine elettriche; macchinari esterni per aspirazioni-trasporto materiali, trasportatori – elevatori - coclee, filtri, silos, vasche di raccolta materiali solidi e/o liquidi, pese con cabine di manovra, che per la loro peculiare costruzione-protezione e impiego sono a stretto servizio tecnologico delle attività industriali/artigianali.
- Nel caso di edifici di nuova costruzione, ricostruzione e sostituzione edilizia, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Non sono ammesse deroghe inerenti le distanze tra edifici, tutti i confini e le viabilità.
- Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione-ricostruzione, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi delle coperture piane ad uso di terrazza praticabile. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

4. Il volume di logge, porticati, tettoie aperte è conteggiato al 50%.. Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25% della superficie utile al piano terra.

5. Per i porticati pubblici o porzioni di essi, prima del rilascio della Concessione Edilizia sarà stipulata

apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisce la pubblica destinazione e ne impedisce qualsiasi diversa destinazione. I volumi che eventualmente interrompessero la continuità dei porticati (scale, ascensori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi ed altro), saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

6. Per i porticati si deve osservare l'altezza minima di m. 2,40.

2. Altezza dei Fronti = HF

Si utilizza ai fini del calcolo del volume, della verifica della distanza dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate, e della altezza massima ammissibile.

L'altezza degli edifici ai fini della determinazione dell'altezza massima sarà misurata a partire dalle quote del piano del marciapiede di protezione che segue l'andamento del piano di campagna naturale, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, fino alla linea di incontro dei fronti dell'edificio col piano di posa strutturale dell'aggetto della copertura (e comunque sul prolungamento delle falde inclinate e con un "franco" max di cm 30 nel caso di realizzazione di gronde piane) o del solaio di copertura (falde inclinate senza gronda), ovvero nel caso di copertura a terrazzo fino al piano di calpestio; non costituiscono interruzione le mensole ricalate delle gronde o analoghi elementi strutturali e/o decorativi. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche-progettuali di inserimento ambientale, di sicurezza e di rischio idraulico opportunamente documentate, l'altezza si misurerà dalla nuova quota del marciapiede di protezione del fabbricato.

La quota della sistemazione esterna del lotto compreso il marciapiede di norma non può superare di cm.35 il piano di campagna o il piano stradale esistenti. Quando la linea di terra e quella del piano di posa della copertura non siano paralleli si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze; l'altezza più alta derivata dalle scomposizioni non può superare quella ammissibile di zona. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici a servizio e pertinenti all'edificio se emergenti dalla linea di gronda, quali centrale termica, condizionamento, elettrica, autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, pannelli solari, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, volumi che si rendono necessari per meglio integrare impianti che utilizzano fonti energetiche alternative, purché presentino una valida e coerente soluzione architettonica di inserimento nella copertura, ed in generale, i volumi costituenti la copertura dell'edificio fino ad una misura di m 4, eccedente l'altezza massima consentita e misurata all'extradosso del colmo nonché nel caso di edifici di nuova costruzione, ricostruzione e sostituzione edilizia il maggior spessore dei solai allo scopo di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, con riferimento alla sola parte eccedente lo strutturale per un massimo di cm. 25 per gli elementi di coperture piane ad uso di terrazza praticabile e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

3. Distanze minime dei fabbricati = d

Per nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni salvo diverse indicazioni riferite alle singole zone o sottozone, valgono le seguenti disposizioni:

D1 - distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale:

1. Per distanza dal bordo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista dalle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
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 24.07.1961 e dall'art. 9 punto 3 comma 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, per quanto compatibili.

3. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a mt.5,00, salvo la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti, nel qual caso la distanza minima può essere ridotta a mt.3,00.
4. La distanza minima dal bordo stradale di cui al precedente comma non può essere inferiore a mt.10 lungo i seguenti assi stradali esistenti o di progetto :
 - nel capoluogo : nuovo asse viario fra via del Terzo e via del Fossetto; tangenziale sud di progetto da via del Fossetto fino ad innesto in via Gagarin ; via Picasso
 - a Cintolese : tangenziale est di progetto da via Romani fino a via Occhibelli ; tangenziale nord di progetto da via Occhibelli a prolungamento via S.Allende.
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.
6. Nelle zone A, B01, B02 sono ammesse distanze inferiori nel caso di ampliamenti o di ricostruzioni di edifici esistenti, al fine di tutelare la continuità dei prospetti lungo la viabilità.
7. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione-ricostruzione, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi delle coperture piane ad uso di terrazza praticabile. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. (deroghe ex DL° 115/2008 e similari)

D2 - Distanza dei fronti del fabbricato dal confine di zona e di proprietà:

1. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e i confini di zona e di proprietà, con esclusione, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, degli aggetti fino a ml. per gronde e terrazzi, ml. 2,50 per pensiline; scale esterne a una rampa fino a ml.1,50, a due rampe fino a ml.2,70; sono altresì esclusi gli elementi decorativi e le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di cm.150, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di cm.250 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata. Le scale esterne non devono comunque distare meno di ml. 2,30 dal confine di proprietà e di zona, salvo che dalle zone E, ove la distanza è ridotta a ml. 1,50.
2. Per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento la distanza minima è di mt. 5 dai confini di proprietà e di zona, salvo che dalle zone E ove la distanza è ridotta a mt. 1,50, ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile e/o sulla base di un progetto unitario.
3. E' ammesso la edificazione a minor distanza di mt. 5 dai confini di proprietà previo accordo tra confinanti registrato e trascritto.
4. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di volume e senza avanzamento verso i confini si mantengono le distanze preesistenti e comunque nel rispetto di quanto prescritto nel Codice Civile.

5. Nelle zone A, B01, B02 sono ammesse distanze inferiori fino a quelle preesistenti nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione, se consentiti dalle presenti norme e nel rispetto comunque del Codice Civile.
6. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione-ricostruzione, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi delle coperture piane ad uso di terrazza praticabile. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. (deroghe ex DL° 115/2008 e similari)

D3 - Distanza tra edifici.

1. Per distanza tra edifici si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica, con esclusione, ma comunque nel rispetto del Codice Civile degli aggetti fino a ml. 2 per gronde, terrazzi, ml. 250 per pensiline; scale esterne a una rampa fino a ml.1,50, a due rampe fino a ml. 2,70; sono altresì esclusi gli elementi decorativi e le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di cm.150, che collegano il piano terra col piano primo e le eventuali logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, a condizione che lo stesso pianerottolo non superi la lunghezza di cm. 250 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata. Le scale esterne non devono comunque distare meno di tre metri dall'edificio prospiciente.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione ed ampliamento la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt.10
3. La distanza minima sopraindicata si riferisce alle distanze da e fra pareti finestrate e non finestrate; nelle zone di saturazione B e D per distanze fra pareti non finestrate la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 6.
4. Per le distanze tra pareti di uno stesso edificio (chiostre, rientranze dei corpi di fabbrica) valgono le misure minime previste dal Regolamento Edilizio.
5. Negli interventi nelle zone A, B01, B02 sono ammesse distanze inferiori a quella di cui ai precedenti commi, se corrispondenti a distanze di edifici esistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico architettonico o ambientale.
6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei 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.
7. Devono comunque essere rispettate le distanze minime e le limitazioni imposte dal Codice Civile. Sono fatte salve le costruzioni dei fabbricati in unione o in aderenza.
8. Le nuove aperture di sfondi negli edifici esistenti con pareti già finestrate sono ammesse nel solo rispetto del Codice Civile.

9. Ai soli effetti del calcolo della distanza fra gli edifici non vengono prese in considerazione le costruzioni di servizio e/o pertinenziali di altezza al colmo non superiore a ml.3,50 (intradosso) esistenti in base a titoli legittimi, purché tali costruzioni vengano vincolate o siano già vincolate con atto pubblico registrato e trascritto, alla loro attuale destinazione e al mantenimento della loro attuale consistenza planivolumetrica.
10. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione-ricostruzione, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi delle coperture piane ad uso di terrazza praticabile. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. (deroghe ex DL° 115/2008 e similari)

4. Superficie Coperta = S.C.

La superficie coperta degli edifici, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi:

- gli aggetti dei terrazzi, delle pensiline e le gronde purché non uniscano o racchiudono i setti degli edifici;
- le scale esterne aperte a una rampa fino a ml.1,50, a due rampe fino a ml.2,70;
- gli elementi decorativi;
- le scale esterne con i sottoscala, di larghezza lorda per rampa di cm.150, che collegano il piano terra col piano primo e le relative logge che si formano ai due livelli nella proiezione lorda del pianerottolo di arrivo al piano primo, che non deve superare la lunghezza di cm.250 e che sia contenuto nel fronte intero della facciata, purché non uniscano o racchiudono i setti degli edifici.
- Le maggiori superfici eccedenti i 30 cm. necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo. (deroghe ex DL° 115/2008 e similari)

La superficie dei volumi aggettanti è sempre computata; sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

5. Rapporto massimo di Copertura = R.C.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o l'area di intervento edilizio, come definite dalle presenti norme.

6. Indici di Fabbricabilità = I.F., I.T., I.E.

L'indice di fabbricabilità indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di superficie fondiaria (I.F.), di superficie territoriale (I.T.), di area di intervento edilizio (A.I.E.):

- a. I.F. (fondiario) = $V/S.F.$;
- b. I.T. (territoriale) = $V/S.T.$;
- c. I.E. (edilizio) = $V/A.I.E.$

TITOLO III : ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO 1 - MODI DI INTERVENTO

Art. 8 - Modalità di attuazione del R.U.

1. Le previsioni del R.U. si attuano mediante interventi diretti, piani attuativi, progetti di opere pubbliche.
2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del R.U.

Art. 9 - Intervento diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto fatte salve specifiche disposizioni contenute nella disciplina di zona. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto là dove non è diversamente disposto dalle presenti norme.
2. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

Art.10 - Piani attuativi

1. I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del R.U. ed in conformità alla legislazione statale e regionale. Il Piano attuativo si applica obbligatoriamente in quelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle presenti Norme e relativi allegati.
2. I piani attuativi sono:
 - a) i piani e i programmi indicati al Titolo V Capo IV della L. R. n. 1/2005;
 - b) i piani pluriennali di miglioramento agricolo ed aziendale (Pro.M.A.A.) ai sensi dell'art.29 delle presenti norme;
 - 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..
3. La realizzazione delle infrastrutture contenute nei Piani Attuativi deve essere garantita attraverso apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, secondo quanto definito nell'art.13 delle presenti norme, da approvare dal Comune prima del rilascio delle concessioni edilizie; per la realizzazione delle opere di urbanizzazione valgono le disposizioni del "Codice dei Contratti Pubblici" D.L.° n. 163/2006 e s.m.i. .
4. Ove non diversamente ed ulteriormente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi, oltre che dalla documentazione tecnica e certificativa prescritta dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:
 - planimetria di zona in scala 1:2000;
 - estratto di P.R.G. in scala 1:2000;

- estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- elenco delle particelle, loro consistenza, partita e nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto: i luoghi, il perimetro d'intervento, l'area circostante, i frazionamenti catastali ed i nominativi dei proprietari confinanti, le servitù attive e passive, i vincoli eventualmente presenti, le essenze e le colture, i manufatti agricoli ed edilizi ed ogni altro elemento di conoscenza dell'area.
- documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
- calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- relazione geognostica a firma di un geologo abilitato;
- progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, il tipo di finiture e le caratteristiche architettoniche a cui i progetti edilizi si devono conformare, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire;
- illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

Art. 11 - Comparti urbanistici

1. Sono aree assoggettate a piani attuativi appositamente perimetrati nelle tavole del R.U.
2. Dette aree sono comprensive sia della S.F. come delle aree destinate a viabilità e ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Nelle schede allegate alle presenti norme sono prescritti per ciascun comparto i parametri urbanistici/edilizi, gli elementi vincolanti per la progettazione attuativa, le modalità di intervento e le eventuali destinazioni d'uso.
4. Ove previsto dalle norme il comparto si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione del P.O.d.C. di cui all' art. 12. In tal caso oltre alle prescrizioni contenute nelle schede allegate è vincolante l'assetto progettuale riportato nella cartografia del R.U.
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] Piano di inquadramento urbanistico

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, 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. 08.06.2001 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.
4. E' assimilato al P.O.d.C., per contenuti e procedure, il Piano di Inquadramento Urbanistico previsto dalla disciplina di zona per accedere all'intervento diretto, senza redigere un piano attuativo, nei casi in cui l'intervento anche se riguardante una sola unità edilizia richiede per la sua complessità e per il contesto in cui è inserito una valutazione estesa ad un'area più vasta di quella direttamente interessata dall'intervento. In tali casi; oltre agli elaborati di cui al comma 1, se richiesti e necessari, dovrà essere prodotto uno studio progettuale, urbanistico ed edilizio, esteso ad un ambito significativo attorno all'area di intervento, per verificare gli effetti e le interconnessioni funzionali dello stesso sul contesto circostante.

Art. 13 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.

1. Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari della concessione edilizia all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti regolamentari del Comune, oltre alle disposizioni del "Codice dei Contratti Pubblici" D.L.° n. 163/2006 e s.m.i. è subordinato alle seguenti procedure:
 - sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, di norma non superiore alla durata del permesso a costruire, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
 - approvazione, da parte del Comune, di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati da realizzarsi contestualmente ai fabbricati e per la durata, di norma, del permesso a costruire, con, corrispondente ed eventuale, scomputo parziale dai soli oneri di urbanizzazione primaria per l'esatta categoria di lavori ai quali si riferiscono ed elencati nella formazione delle vigenti tabelle parametriche degli oo.uu.;
 - presentazione di idonea garanzia fideiussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

Art. 14 - Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:
 - aree a verde pubblico attrezzato 12 mq./ab.
 - aree per l'istruzione dell'obbligo 4,5 mq./ab.
 - aree per attrezzature di interesse comune 3,5 mq./ab.
 - aree per parcheggi 4 mq./ab.
2. Nel primo R.U. deve comunque essere conseguita una dotazione minima di 18 mq./ab. come stabilito dall'art. 3 del D.M. 1444/68.
3. In ogni caso ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi che prevedono nuova edificazione o demolizione e ricostruzione, dovrà corrispondere un incremento di mq. 24 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.
4. Il R.U. individua il volume (vuoto per pieno) come standard residenziale per abitante.
5. Ai fini della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume la previsione di 150 mc. come standard residenziale per abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444 e sulla base dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione delle presenti norme.
6. La dotazione di aree a standards, per i piani attuativi relativi ad interventi di nuova edificazione e/o demolizione e ricostruzione, non devono essere inferiori a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento di attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di S.T. di attività produttive, escluse le sedi viarie.
7. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso: in ogni caso sui parametri sopraindicati prevalgono le quantità assolute di area a standard indicate nella disciplina di zona e nelle schede allegate alle presenti Norme.
8. Per le attrezzature di interesse generale, si assumono gli standards di cui al comma 5 dell'art. 4 del D.M. 1444/68; nel primo R.U., in relazione alle effettive esigenze riscontrate, non è richiesto il soddisfacimento dello standard per le attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo.
9. Ogni anno, in concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, l'Ufficio Tecnico Comunale produce un rapporto sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni di aree a standards.

Art. 15 - Classificazione dello standard per parcheggi

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

Pa : parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici

Pb : parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico) da realizzarsi con la procedura di cui all'art. 13 e i parcheggi denominati di relazione anche se restano a disposizione per un uso condominiale.
2. I Pb nei comparti urbanistici e nei piani attuativi devono soddisfare i parametri dimensionali di cui al presente articolo e, se superiori, i valori assunti indicati nelle schede allegate alle presenti Norme.
3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:
 - le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso e devono essere disposte in modo che vi sia un posto auto accessibile di dimensioni minime di mt.2,20 x 5,00 ogni 25

mq. di superficie di parcheggio. E' possibile convertire, per la verifica dei parametri, le superfici da adibire a parcheggio in numero di posti auto, secondo l'equivalenza 1 posto auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio.

4. Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompresi negli articoli 20 – 21 – 22 – 24 – 25 – 26 (limitatamente agli ampliamenti fino ad una unità immobiliare di civile abitazione), nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo Pb, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate dal Regolamento Comunale in materia di Parcheggi.

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 artt. 20 – 21 – 22 – 24 – 25 nei centri storici e nei centri abitati per comprovate impossibilità tecniche ed esecutive, e comunque nel rispetto del Regolamento Comunale in materia di Parcheggi.
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.
3. Nelle zone A, B.01 e B.02 ulteriori interventi edilizi per il recupero a fini abitativi di edifici esistenti o per l' ampliamento una tantum di singole unità immobiliari residenziali, che non siano dotati o dotabili di area pertinenziale sufficiente e/o accessibile per la realizzazione di parcheggi di tipo Pa, possono essere consentiti con le modalità determinate dal Regolamento Comunale in materia di Parcheggi.

2. Attività direzionali - Sanitarie – Socio sanitarie

I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq superficie utile destinata alle attività.

3. Attività commerciali

Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo Pa sono distinti in:

- parcheggi per la sosta stanziale (**Pa1**) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione (**Pa2**) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.

Per gli esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita, S.V.) i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.

Per le medie strutture di vendita (con S.V. da 250 a 1500 mq.), i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di 1,5 mq./ 1 mq. di S.V. oltre ad 1 mq./1 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quelle commerciali.

Per le grandi strutture di vendita aventi S.V. superiore a 1500 mq., i **Pa2** sono dimensionati nella misura minima di mq. 2/1 mq. di S.V., oltre a mq. 1,5/1 mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse (ristoranti, bar, sale riunioni ed altri spazi destinati e funzioni complementari a quella commerciale).

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie utile destinata alle attività commerciali.

I parametri di cui sopra si applicano nel caso di strutture di nuova costruzione.

In sede di presentazione del progetto dovranno essere distintamente evidenziate le diverse tipologie di

aree a parcheggio. I parcheggi di tipo **Pb** dovranno essere realizzati e ceduti al Comune o sottoposti a servitù di uso pubblico, mentre quelli di relazione **Pa2** dovranno essere previsti in modo da assicurare l'utilizzazione pubblica nelle ore di apertura dell'esercizio commerciale.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia che preveda il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, di immobile o di unità immobiliare precedentemente destinati ad altri usi dovrà essere verificata la completa dotazione dei parcheggi previsti per le nuove costruzioni. In tal caso per gli esercizi di vicinato i parcheggi di tipo **Pa1** potranno essere reperiti su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali, mentre per le altre tipologie di esercizi dovranno insistere su aree private.

In caso di ristrutturazione di fabbricato o di unità immobiliare già destinata ad uso commerciale non è richiesta nessuna verifica della dotazione di aree a parcheggio per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non sia finalizzato alla modifica della tipologia di esercizio commerciale. Qualora l'intervento di ristrutturazione determini modifica della tipologia di esercizio commerciale, dovranno essere verificate per intero le dotazioni di aree a parcheggio.

4. Cinema – Teatri – Locali per spettacolo

I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

5. Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc.)

I parcheggi di tipo **Pa** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

6. Attività industriali

I parcheggi di tipo **Pa** e **Pb** sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

7. Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo **Pa** debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

I parcheggi di tipo **Pb** sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

CAPO 2° INTERVENTI EDILIZI

Art.16 - Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico architettonico e ambientale

Gli edifici esistenti sono classificati:

1. edifici di rilevante valore storico, architettonico e ambientale (R.V.A.A.): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del [D.L. 490/99] / Codice dei beni ... / ed altri edifici che presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.
2. edifici di valore storico, architettonico e ambientale (V.A.A.): corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.
3. edifici con elementi di valore storico, architettonico e ambientale (E.V.A.A.): corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche ed insediative sono da tutelare e preservare per parti significative (le facciate sono espressamente indicate nelle tavole).
4. edifici di scarso valore storico, architettonico ed ambientale (S.V.A.A.): corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario.
5. edifici privi di valore architettonico e ambientale : corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Art. 17 - Tipi di intervento edilizio

1. I tipi di intervento sono i seguenti e sono descritti nei seguenti articoli fatte salve ulteriori specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio :
 - A) Manutenzione Ordinaria
 - B) Manutenzione Straordinaria
 - C) Restauro e Risanamento Conservativo
 - D) Ristrutturazione Edilizia
 - E) Ristrutturazione Urbanistica
 - F) Demolizione senza ricostruzione
 - G) Demolizione con ricostruzione
 - H) Sopraelevazione
 - I) Nuova costruzione ed ampliamento
 - L) Cambio di destinazione d'uso
 - M) Realizzazione di volumi pertinenziali.
2. Gli interventi B, C, D, E, F, H, I, L, sul patrimonio edilizio esistente, classificato R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A., e S.V.A.A., possono derogare ai requisiti previsti dal D.M. 05.07.1975 ai fini del mantenimento del grado di V.A.A. individuato, fatte salve le ulteriori specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio, ed ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 59/80, comma 3 e s.m.i.

Art. 18 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi su tutti gli edifici.
3. Per gli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A. (per le parti riportate nelle tavole), gli interventi debbono avere i caratteri e le finalità di conservazione e tutela dei materiali e degli elementi architettonici e decorativi originari.

Art. 19 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, sono quelli che riguardano 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 di uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi su tutti gli edifici.

2. Per gli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A. e E.V.A.A. (per le parti riportate nelle tavole), gli interventi debbono avere caratteri e finalità di conservazione e tutela dei materiali e degli elementi architettonici e decorativi originari.

Art. 20 - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi su tutti gli edifici.

2. Per gli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A. (per le parti riportate nelle tavole) gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e a recuperarne l'impianto originario.

Art. 21 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2. la demolizione di volumi secondari privi di intrinseco valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
3. le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile. Nel caso del rialzamento del sottotetto non è ammessa la costituzione di nuove unità immobiliari.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi su tutti gli edifici ad eccezione di quelli classificati R.V.A.A. con le seguenti specificazioni e limitazioni.
5. Per gli edifici classificati V.A.A. sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare modifiche esclusivamente agli elementi verticali non strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammessi interventi diversi, nell'ambito comunque della ristrutturazione edilizia e con esclusione in ogni caso della demolizione con fedele ricostruzione, sulle parti dell'edificio o del complesso edilizio (compresi volumi accessori, aree pertinenziali, giardini ed aree libere contermini al medesimo relazionati) che non presentano elementi di valore e/o che non sono riconducibili all'impianto originario.
6. Per gli edifici classificati E.V.A.A. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia secondo le seguenti modalità:
 - costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di una soluzione interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti e con esclusione dei fronti su strada e comunque nel rispetto degli indici e delle prescrizioni fissati zona per zona;
 - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato (altezza minima > m. 2,00) fino ad una quota non superiore a cm 40 rispetto all'esistente e comunque per un h max di m. 2,40 (intradosso copertura parete interna) senza alterare i prospetti tutelati;
 - è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici e dimensionali originari delle facciate appositamente segnalate sulle tavole del Piano come elementi di valore.
 - negli edifici E.V.A.A. è esclusa la demolizione con fedele ricostruzione dei fabbricati e delle porzioni di fabbricato corrispondenti alle facciate appositamente segnalate sulle tavole del Piano. Gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione delle porzioni prive di elementi di valore sono ammessi solo nei casi di accertata impossibilità di recupero funzionale e strutturale degli immobili.
7. Negli edifici classificati S.V.A.A. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia secondo le seguenti modalità:
 - costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di una soluzione interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti e con esclusione dei fronti su strada e comunque nel rispetto degli indici e delle prescrizioni fissati zona per zona;
 - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato (altezza minima > m. 2,00) fino ad una quota non superiore a cm 40 rispetto all'esistente e comunque per un h max di m. 2,40 (intradosso copertura parete interna) senza alterare i prospetti significativi;gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione sono consentiti esclusivamente nei casi di accertata impossibilità di recupero funzionale e strutturale degli immobili.
8. Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'aumento e la riorganizzazione delle unità immobiliari, è consentito a condizione che non siano alterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché sia ammesso dalla disciplina di zona, salvo i casi espressamente previsti dalle norme precedenti.

Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione

del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Fra gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono comprese le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale del singolo edificio, anche attraverso la demolizione e ricostruzione della volumetria preesistente come indicato all'articolo 24.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi, oltre che nei comparti appositamente individuati nelle tavole di piano, su tutti gli edifici o tessuti edilizi di valore nullo e scarso (mediante piano attuativo o P.O.D.C o P.I.U.) che presentano condizioni di degrado ad eccezione delle zone dove sono espressamente vietati.
4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che gli interventi di ristrutturazione urbanistica che riguardano più edifici e/o più proprietà siano consentiti mediante piano attuativo o P.O.D.C o P.I.U. : per la loro attuazione si applicano le disposizioni e i parametri della zona di appartenenza.

Art. 23 - Demolizione senza ricostruzione

1. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di valore nullo. Sugli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A. e S.V.A.A. la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).
2. Sugli edifici di cui è prescritta nelle tavole del piano la demolizione senza ricostruzione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 24 - Demolizione e ricostruzione

1. Sono interventi ammessi 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.
2. Per gli edifici di scarso valore si può procedere alla demolizione e fedele ricostruzione della stessa volumetria e superficie quando, per gli interventi ammessi nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri edilizi di zona delle presenti norme, non possono essere adeguati alla normativa sismica.

Art. 25 - Sopraelevazione

1. Tutti gli edifici di civile abitazione composti da un solo piano abitabile fuori terra, anche se parzialmente sopraelevato, (escludendo i piani interrati, seminterrati e piani terra con altezza inferiore a ml. 2,50, destinati a locali di servizio come autorimesse – cantine – ripostigli - centrali termiche - ecc.) esistenti alla data di adozione del R.U. (29.01.2002) possono essere rialzati o completati nel rialzamento, per comprovate necessità abitative, di un piano sulle verticali del perimetro edificato, con altezza massima di ml. 3,00 misurata dal piano di calpestio fino all'appoggio della copertura (intradosso) con la possibilità di formare una nuova unità abitativa autonoma.
2. Per gli edifici parzialmente rialzati, a seguito di precedenti disposizioni, è consentito il raggiungimento dell'altezza in gronda della precedente sopraelevazione parziale.
3. E' consentito il rialzamento degli edifici esistenti fino all'altezza in gronda in allineamento ad edifici posti in aderenza, con corrispondente numero di piani fino ad un massimo di due, o in rapporto alla giusta simmetria della facciata attuale/modificato, se questi presentano particolari caratteristiche di finitura esterna, prevedendo nel progetto le stesse peculiarità costruttive e di finitura in relazione alla gronda, alle pendenze delle falde del tetto, al manto di copertura ed agli altri elementi decorativi.

4. Gli interventi, di cui ai commi precedenti sono una - tantum e sono ammessi nelle zone B01, B02, B1, B2, B3, B4, D0, D1, nonché nelle zone E2 ed E3, in deroga alla disciplina di zona ed alle norme sulle distanze. Sono fatte salve le norme del Codice Civile in materia e sono esclusi dalle presenti disposizioni gli edifici classificati di rilevante valore, di valore e con elementi di valore. Tali interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia.
5. In relazione a quanto disposto dalle presenti norme gli elementi architettonici, le finiture esterne, gli aggetti e gli elementi decorativi di progetto dovranno mantenere le caratteristiche costruttive tradizionali tipiche locali e dovranno essere in armonia con quanto presente nell'ambiente circostante.
6. Non sono ammessi abbaini e terrazzi a tasca sulle coperture ma solo lucernari a filo falda di dimensioni adatti per ispezioni al tetto e/o ventilazione delle soffitte.

Art. 26 - Nuova costruzione ed ampliamento

1. Gli interventi di nuova costruzione interessano le aree non edificate al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico e sono attuati nel rispetto delle previsioni dei parametri e degli indici di zona.
2. Gli interventi di ampliamento non assimilati alla ristrutturazione edilizia sono ammessi su tutti gli edifici esistenti ad eccezione degli edifici classificati R.V.A.A. e V.A.A. e purché consentiti dagli indici e dalle normative di zona.
3. Per gli edifici classificati E.V.A.A. e S.V.A.A. gli ampliamenti sono ammessi alle seguenti condizioni:
 - che negli edifici classificati E.V.A.A. non interessino le facciate segnalate sulle tavole o sulle schede della classificazione.
 - che non alterino la continuità dei prospetti lungo la strada nei tessuti a borgo.
 - che siano realizzati per caratteristiche tipologiche e costruttive e per finiture in coerenza con gli edifici esistenti e comunque nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Edilizio.
4. Gli interventi di ampliamento ammessi dalla disciplina di zona, siano essi "una tantum" o conseguenti alla applicazione di indici e parametri edilizi, non sono cumulabili con gli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia.

Art. 27 - Cambio di destinazione d'uso

1. Il cambio di destinazione d'uso è consentito in tutti gli edifici, purché sia ammesso dalla disciplina di zona ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche storiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. Il cambio di destinazione d'uso può non comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri: anche in tale caso esso è disciplinato dalle presenti norme. Qualora esso comporti l'esecuzione di opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento di cui ai precedenti articoli, e come tali sono definite e normate.

Art. 28 - Realizzazione di volumi pertinenziali

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.. Nei volumi pertinenziali sono compresi anche gli arredi delle aree pertinenziali, quali manufatti in legno per legnaie fino a mq. 2,50 e mc. 5,50, piccole casette in legno per uso riparo attrezzi da giardino fino a mq. 8,00 e mc. 18,00, i pergolati ed i gazebo, dotati di coperture e ripari amovibili stagionali, in legno e/o ferro e vetro, ecc. ... , le cui modalità di localizzazione, di realizzazione e di manutenzione sono normate nell'apposito Regolamento Comunale.
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 commi precedenti, sono ammessi solo a servizio degli edifici principali esistenti alla data di adozione del R.U. (29.01.2002) posti nelle zone B1, B2, B3, B4, D0, D1 e dovranno essere asserviti, mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale, all'edificio principale.
4. Al fine del riordino delle aree di pertinenza degli edifici, per tutti i manufatti di servizio, esistenti, sia legittimamente autorizzati che condonati, costruiti in modo casuale e con materiali atipici, è possibile la completa demolizione e ricostruzione, con materiali omogenei e rifiniture tipiche dei contesti edilizi circostanti, del volume e della superficie coperta esistenti. Nella ricostruzione dovranno essere di norma seguite le seguenti indicazioni:
 - preferenza per coperture inclinate rispetto a coperture piane o a terrazza;
 - altezza massima in gronda di ml. 2,40;
 - altezza massima in colmo di ml. 3,50 (intradosso);
 - massima sporgenza di gronda di ml. 0,30;
 - al fine di favorire il risanamento e la riqualificazione delle pertinenze è prescritto, ove possibile, l'accorpamento dei volumi agli edifici principali.
5. I manufatti pertinenziali esistenti, che non necessitano di essere demoliti, dotati di copertura piana, possono essere modificati con l'aggiunta di copertura a falde con pendenza massima non superiore al 30% e gronda di sbalzo massimo di ml. 0,30.
6. I manufatti pertinenziali di cui ai commi 4 e 5, dovranno mantenere la destinazione d'uso di servizio originaria come cantina, ripostiglio, legnaia, autorimessa ecc. ..., e dovranno essere asserviti, mediante atto pubblico di vincolo pertinenziale, all'edificio principale. Tali interventi, sono una - tantum e sono ammessi solo su edifici e volumi di valore nullo, destinati a pertinenza di civile abitazione, con le limitazioni e le prescrizioni di ciascuna zona. Per gli edifici posti nelle zone A, B01, B02, gli interventi sono consentiti solo nei casi in cui non rechino pregiudizio ai valori storico - architettonici ed al contesto ambientale.
7. Nei lotti di nuova edificazione, i volumi di servizio per garages, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc., vanno reperiti con preferenza all'interno del fabbricato principale (nel seminterrato o al P.T.) o in volumi ad esso accorpati.
8. Per la realizzazione ed il riordino di volumi pertinenziali è consentita la deroga alle distanze dai confini di zona e proprietà (D2) e fra gli edifici (D3) qualora sia dimostrata l'impossibilità di rispettare quanto prescritto all'art.7 e nei limiti comunque del Codice Civile.
9. Per tutti gli edifici esistenti, adibiti a fini abitativi, non dotati di autorimesse e per i quali sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle nell'ambito dei parametri edilizi consentiti, trova applicazione l'art.9 della L.122/89, con il limite massimo di superficie utile in interrato di mq.25 per ogni unità immobiliare residenziale, con altezza minima utile di ml.2 e altezza massima utile di ml.2,50, con estradosso copertura a filo dell'andamento naturale del terreno esistente, possibilmente inerbita o pavimentata in cotto o materiali naturali, servita da una rampa di pendenza non superiore al 20%. Tali interventi devono rispettare comunque i limiti imposti in materia di rischio idraulico e impermeabilizzazione dei suoli.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO 1 – IL TERRITORIO RURALE

Art. 29 - Disposizioni generali

1. Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dei sistemi e subsistemi ambientali individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e degli elementi significativi inquadrati e disciplinati nello Statuto dei Luoghi.
2. Le aree incluse nei subsistemi ambientali individuati dal P.S. sono aree a prevalente funzione agricola ad eccezione delle aree di pertinenza dei sistemi funzionali e di servizio di cui al successivo capo 3, dell'area delle cave dismesse di cui all'art. 32 del P.S., dell'area a vocazione naturalistica contigua alla Riserva Naturale del Padule di Fucecchio, classificata 1A di cui all'art. 16 del P.S.
3. Le aree dei sistemi ambientali con le esclusioni di cui al precedente comma sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni della L.R. 1/2005 e del Regolamento Regionale n. 5/r del 9 febbraio 2008 e s.m.i. e nell'ambito dei criteri e delle indicazioni di competenza della Provincia (P.T.C).
4. Le suddette aree sono articolate come segue, sulla base della distinzione fra aree agricole (normali), E, e aree agricole di pregio ambientale, EA, coincidenti con aree inquadrato nello Statuto dei Luoghi:
 - EA1 Aree boscate dei crinali
 - EA2 Aree del Crinale di Poggiolungo
 - EA3 Aree della Collina arborata e Colle del Segalare
 - EA4 Aree del Colle di Monsummano Alto
 - EA5 Pendici terrazzate del Colle di Montevettolini
 - EA6 Aree agricole della bonifica
 - EA7 Aree agricole della bonifica adiacenti alle aree contigue della Riserva Naturale del Padule di Fucecchio
 - EA8 Aree contigue alla Riserva Naturale del Padule di Fucecchio
 - E1 Aree pedecollinari
 - E2 Aree agricole di fondovalle e di pianura
 - E3 Aree agricole limitrofe ai centri abitati.
5. Il programma di miglioramento agricolo ambientale (Pro.M.A.A.) di cui alla L.R. 64/95 e s.m.i. ha valore di piano attuativo, nei casi in cui preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali, per un volume complessivo superiore a mc. 1000 attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie, e nel caso di cui al punto b3 dell'art.30.
6. La realizzazione di impianti pubblici e dei relativi volumi per i servizi tecnologici, per le infrastrutture di approvvigionamento energetico, idrico e per telecomunicazioni, è consentita anche se non prevista dalle tavole del R.U. ed è comunque assoggettata ad autorizzazione comunale e/o dei competenti Enti. Nelle zone EA è sempre assoggettata ad autorizzazione edilizia e se richiesta, a valutazione di impatto ambientale.
7. La realizzazione di impianti fotovoltaici non integrati con potenza nominale superiore a 20 kWp, dei relativi volumi tecnologici nonché le infrastrutture necessarie ai collegamenti alle reti, è consentita, anche se non prevista dalle tavole del R.U., nelle zone E2 ed E3, con le modalità regolate dalle vigenti disposizioni legislative in materia e/o dei competenti Enti.

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

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 sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal titolo III capo 2 delle presenti norme e debbono essere strettamente relazionati alla classificazione di valore architettonico ed ambientale con le seguenti limitazioni e prescrizioni.

Nelle zone EA, gli interventi di recupero e trasformazione degli edifici esistenti, anche privi di valore, devono mirare a recuperare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche della tradizionale edilizia rurale con particolare riferimento ai materiali costruttivi delle coperture e delle gronde, alle dimensioni delle aperture ed agli infissi esterni, al trattamento superficiale delle facciate, agli elementi di finitura ed alle sistemazioni esterne.

Nelle zone EA gli incrementi volumetrici assimilati alla ristrutturazione edilizia e sono ammessi solo per gli edifici a destinazione agricola e sono comunque assoggettati alle seguenti disposizioni :

- nel caso di rialzamento non possono comportare un numero di piani fuori terra superiore a 2.
- nel caso di ampliamenti orizzontali non possono superare le altezze degli edifici esistenti e comunque due piani fuori.
- non possono alterare le caratteristiche dei prospetti principali anche degli edifici classificati S.V.A.A.
- la demolizione e la ricollocazione di volumi secondari è ammessa solo per manufatti privi di intrinseci valori ancorché non classificati.

Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso edificio, di più unità abitative, non è ammessa di norma la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura.

Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o 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, nonché altre destinazioni aperte al pubblico (pubblici esercizi ex Codice del Commercio), fino alla dimensione prescritta per l' "esercizio di vicinato".

b. Nuove costruzioni ad uso rurale

Gli interventi per nuove costruzioni e ampliamenti ammesse dalla legislazione vigente e dalla disciplina delle zone E ed EA riguardano:

- b1) edifici rurali ad uso abitativo;
- b2) annessi agricoli e piccoli depositi per attrezzi;
- b3) ricoveri per animali;
- b4) serre

b1. Edifici residenziali

Le dimensioni e le caratteristiche dei nuovi edifici ad uso abitativo sono così fissati:

- superficie utile minima di 110 mq. dei vani abitabili come definiti dal D.M. 5/7/1975 e dal Regolamento Edilizio Comunale;
- altezza massima di due piani fuori terra;
- loggiati e porticati sono valutati al 50% del volume;
- i vani completamente interrati non sono valutati come volume se contenuti in una superficie utile lorda di 70 mq. e comunque entro il perimetro del fabbricato;
- i nuovi edifici dovranno rispettare le forme tradizionali dell'edilizia rurale del luogo sia per la tipologia edilizia che per i caratteri architettonici ed i materiali impiegati.

Gli ampliamenti delle residenze rurali di cui ai punti 1c, 1d, 1e dell'allegato A non sono cumulabili e sono comprensivi degli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia.

Nelle zone EA ed E1 tali ampliamenti non possono comunque comportare altezze superiori a mt.6,50 debbono essere localizzati di norma sui prospetti secondari e debbono risultare per caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive coerenti con gli edifici esistenti e/o con la tradizionale edilizia rurale.

b2. Annessi agricoli e depositi per attrezzi

Nelle zone EA1-EA2-EA3-EA4-E1 la realizzazione di volumi fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate ecc. In ogni caso i nuovi annessi dovranno essere ubicati in prossimità di edifici, di muri o ciglionamenti e possibilmente accorpati a volumi preesistenti.

Nelle zone EA ed E1 è consentito esclusivamente l'impiego di muratura intonacata, di pietrame o legname. Nelle zone EA6 l'impiego di pannelli prefabbricati è consentito solo se adeguatamente schermati in modo permanente.

E' prescritta la copertura inclinata con manto in cotto e similari per i volumi fuori terra.

I piccoli annessi di cui al punto 1r dell'allegato A, non possono superare 3 mt. di altezza e devono preferibilmente essere realizzati in legno e/o muratura intonacata.

Gli annessi di cui ai punti 1q e 1r dell'Allegato A devono essere vincolati, con atto pubblico registrato e trascritto, all'uso agricolo permanente e legati come pertinenza al fondo agrario corrispondente.

Nelle zone EA e E1 per gli ampliamenti degli annessi agricoli ammessi dalla disciplina di zona valgono le seguenti disposizioni:

- di norma non debbono essere superate le altezze preesistenti
- non debbono essere alterati i prospetti principali e/o caratteristici anche degli edifici non classificati
- debbono essere impiegati gli stessi materiali degli edifici preesistenti e comunque di tipo tradizionale.

b3. Ricoveri per animali

Gli edifici per il ricovero degli animali dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- a) mt 30 dai confini;
- b) mt 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;
- c) mt 30 dalle strade di pubblico transito;
- d) mt 40 dalle case di abitazione.

Tali distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali.

Interventi ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati solo mediante Pro.M.A.A. con valore di piano attuativo verificando che nelle aree individuate sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e che sia stata prevista la realizzazione di impianti di depurazione e di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell' U.S.L..

b4. Serre

1. La realizzazione di serre fisse, intese come strutture architettoniche ancorate stabilmente al suolo, dotate di impianti tecnologici e destinate generalmente a colture orto-floricole dovrà osservare le seguenti specificazioni:

- altezza massima al culmine mt. 5;
- distanza dai confini mt. 5;
- distanza dagli edifici esistenti mt. 10;
- uso di materiali che consentano il passaggio della luce;

2. La realizzazione di serre fisse non è consentita nelle zone EA1, EA2, EA3, EA4, EA5.

3. La realizzazione di serre temporanee, intese come complessi mobili composti da una struttura metallica, senza fondazioni fisse nel terreno con coperture in fogli di plastica, destinate generalmente a colture ortofloricole dovrà seguire le seguenti specificazioni:

- larghezza massima m. 10;
- altezza massima al culmine m. 4;
- distanza dai confini m. 3;
- assenza di impianti fissi di irrigazione, riscaldamento ecc.;

4. L'installazione delle serre, sia fisse che temporanee, non deve mutare il bilancio idrico complessivo del terreno ed occorre garantire in ogni caso il mantenimento dello scolo delle acque rispetto alla rete di deflusso originaria.

c. Manufatti precari

I manufatti precari di cui al c. 12 dell'art. 3 della L.R. 64/95 incluse le serre temporanee di cui al precedente punto b4, sono ammessi esclusivamente nelle zone E1, E2, E3, EA3, EA6.

d. Aree e volumi di pertinenza degli edifici

Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione agricola e non agricola per tutti i manufatti di servizio esistenti, sia legittimamente autorizzati che condonati e privi di valore storico, architettonico ed ambientale ancorché non classificati, è consentita la demolizione e la ricostruzione dello stesso volume e superficie coperta, sulla base dei seguenti criteri:

- altezza non superiore a mt. 3,50 (intradosso) al colmo e mt. 2,40 in gronda;
- accorpamento dei volumi edilizi ed ubicazione in prossimità degli edifici esistenti;
- copertura inclinata con manto in cotto;
- caratteri tipologici e costruttivi assimilabili alle forme tradizionali dell'edilizia rurale.

I manufatti di servizio ricostruiti a destinazione non agricola devono essere vincolati come pertinenze all'edificio principale con atto pubblico registrato e trascritto.

Nei sistemi della collina e del padule valgono le disposizioni già indicate per i nuovi annessi agricoli.

Gli interventi di cui ai commi precedenti non sono consentiti nei casi in cui possano recare pregiudizio alle caratteristiche storico architettoniche degli edifici e/o al contesto ambientale.

e. Localizzazione ed inserimento ambientale dei nuovi volumi

La realizzazione di nuovi edifici non deve alterare in modo permanente il contesto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Nelle zone EA ed E1 valgono le seguenti disposizioni:

- schermatura dei nuovi manufatti tramite l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).
- per accedere alle nuove costruzioni devono essere utilizzati i sentieri o la viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.
- la recinzione dei fondi non è di norma ammessa e dovrà in ogni caso essere realizzata con elementi naturali.

f. Interventi edilizi su edifici a destinazione non agricola

Gli interventi edilizi ammessi sul patrimonio a destinazione non agricola sono elencate al punto 2 dell'allegato A.

Per essi, oltre alle norme di cui al Titolo 3 capo 2 ed ai punti a), d), e) del presente articolo valgono le seguenti disposizioni:

- nelle zone EA gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica di intere unità edilizie, se ammessi, sono assoggettati ad un Piano attuativo o ad un Progetto di inquadramento urbanistico di cui all'art.12.
- gli interventi di sopraelevazione annessi alle nelle zone E2 ed E3 non possono comunque comportare

- edifici di altezza superiore a mt.6,50
- gli ampliamenti “una tantum” e le sopraelevazioni di cui al punto 2 dell'allegato A sono comprensivi degli ampliamenti assimilati alla ristrutturazione edilizia e non sono cumulabili fra loro.
 - gli ampliamenti “una tantum” di cui al punto 2d) dell'Allegato A non possono comportare altezze superiori a due piani fuori terra e non debbono alterare le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici principali nei casi in cui questi siano riconducibili alla tipica edilizia rurale.
 - gli ampliamenti “una tantum” di cui ai punti 2c), 2f), 2g) non possono comportare edifici di altezza superiore a mt. 6,50 e maggiore di quella preesistente.
 - gli ampliamenti “una tantum” degli edifici produttivi non sono cumulabili con gli interventi di demolizione e ricostruzione del volume preesistente. Per gli edifici ad uso residenziale gli interventi di demolizione e ricostruzione del volume preesistente e gli interventi di ampliamento sono cumulabili solo previa redazione di un piano attuativo o di un Progetto di inquadramento urbanistico di cui all'art.12, se l'intervento riguarda più unità edilizie.

Art. 31 - EA1: Aree boscate dei crinali

1. Si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la permanenza delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area: il bosco non potrà essere ridotto in modo significativo ed irreversibile per interventi edilizi ed urbanistici;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque;
- non sono ammesse trasformazioni morfologiche che eccedano la normale attività selvicolturale;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1d, 1f, 1h, 1l, 1m, 1p, 1s, 2a.

Art. 32 - EA2: Aree del Crinale di Poggiolungo

1. Si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area;
- non sono consentiti interventi che possono compromettere o limitare la vista panoramica dalla strada e dalle sue adiacenze.
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1d, 1f, 1h, 1l, 1m, 1p, 1q, 1s, 2a, 2b.

Art. 33 - EA3: Aree della Collina arborata e Colle del Segalare

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza degli elementi naturali e dei documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio; in particolare le frange di bosco non potranno essere ridotte in modo significativo ed irreversibile per interventi edilizi ed urbanistici;
- non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed, in particolare, è vietata l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque ed estese impermeabilizzazioni dei terreni.
- nell'area di tutela idrogeologica del Colle di Monsummano Alto sono escluse perforazioni profonde di qualsiasi genere compresa la ricerca di acqua a fini domestici, e sono vietate dispersioni di reflui nel

suolo e nel sottosuolo. Sono fatte salve le concessioni rilasciate dalle Autorità Competenti.

- la realizzazione di modesti invasi o laghetti è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1d, 1f, 1h, 1i, 1l, 1m, 1p, 1q, 1s, 2a, 2b, 2d..
- sul complesso di edifici, posto su via delle Rave, in prossimità di Pozzarello, loc. Le Rave, ed identificato con apposito simbolo sulle tavole del R.U. sono ammessi anche gli interventi 2f di cui all'Allegato A.
- nell'ambito del perimetro del colle Segalare, su una superficie non inferiore al 50% dell'intera area classificata EA3, è ammessa la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano particolareggiato) finalizzato alla fruizione naturalistico-ricreativa dell'area, nel rispetto delle sue caratteristiche agricole. A tale fine ed esclusivamente per destinazioni turistico-ricettive e ricreative, sono ammesse, oltre alla trasformazione dei volumi esistenti, la costruzione di nuovi volumi nei seguenti limiti:
volume max = mc. 4000 (Da attuare in percentuale rispetto all'area inclusa nel piano attuativo, che non potrà essere inferiore al 50% dell'intera superficie inclusa nel perimetro)
altezza max = due piani fuori terra

I nuovi volumi dovranno preferibilmente, essere collocati in prossimità degli edifici esistenti e dovranno conformarsi per le caratteristiche architettoniche e costruttive alla tradizionale edilizia rurale. In sede di convenzione dovranno essere stabilite le modalità, per garantire la fruizione pubblica a parco urbano attrezzato, di un'adeguata porzione del Colle.

Art. 34 - EA4: Aree del Colle di Monsummano Alto

1. Sull'area del Colle di Monsummano Alto si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la continuità delle funzioni e la permanenza delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area. In particolare il bosco, la macchia mediterranea e le radure non potranno essere ridotte in modo significativo ed irreversibile per interventi edilizi ed urbanistici;
- non è consentita alcuna edificazione nelle radure della sommità del colle;
- a tutela del sottosuolo e della risorsa termale non sono consentiti lo smaltimento dei liquami mediante dispersione, le perforazioni profonde di qualsiasi genere, compresa la ricerca di acqua a fini domestici, fatte salve le concessioni rilasciate dalle Autorità competenti.
- non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola e in particolare l'alterazione morfologica dei terrazzamenti e dei ciglionamenti.
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1d, 1f, 1h, 1l, 1m, 1p, 1s, 2a.
- sulle aree poste all'interno del perimetro del "Parco Territoriale del Colle" indicato nelle tavole del R.U. è ammessa la redazione di un piano di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) finalizzato a:
 - integrare le previsioni di intervento sul Parco con i progetti di recupero del Castello e dell'area delle cave dismesse.
 - migliorare la viabilità di accesso e le aree di parcheggio e ripristinare gli antichi sentieri e percorsi viari.
 - tutelare le emergenze vegetazionali, l'ecosistema della fauna e delle risorse del suolo e del sottosuolo.
 - salvaguardare le attività agricole ancora esistenti.

- proteggere le pendici e le radure dai rischi di erosione superficiale.
- localizzare piccole attrezzature a servizio delle attività forestali e turistiche e attraverso il recupero prioritario di volumi esistenti.
- realizzare percorsi didattici e naturalistici per la conoscenza e la fruizione delle risorse ambientali.

Il perimetro del "Parco Territoriale del Colle" può subire modeste modifiche in sede di redazione del piano attuativo, senza che ciò costituisca Variante al Regolamento Urbanistico.

Art. 35 - EA5: Pendici terrazzate del Colle Montevettolini

1. Su tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- ogni intervento deve garantire la continuità delle funzioni agricole e la permanenza delle valenze paesaggistiche dell'area.
- non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola e in particolare l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame e della viabilità podereale.
- non sono consentiti insediamenti ed attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque.
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 2a.

Art. 36 - EA6: Aree agricole della bonifica

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- deve essere garantita la continuità dei tracciati della viabilità podereale di matrice storica;
- le modifiche alla rete delle fosse poderali, attuate mediante scavi e rinterri devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono provocare sostanziali alterazioni del reticolo idrografico storico;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1d, 1f, 1h, 1i, 1l, 1m, 1p, 2a, 2b, 2d.
- sugli edifici industriali, posti lungo via del Fossetto in Loc. Cintolese (stabilimenti I.C.V. e I.T.I.), gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla redazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).
- per i complessi edilizi posti lungo via del Fossetto di cui all'art. 36 del P.S., sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, purché coerenti con i progetti di valorizzazione turistica ambientale dell'area ed a condizione che siano compatibili con il contesto rurale e con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili. La modifica delle destinazioni d'uso è disciplinata dalla L.R. 1/2005 e s.m.i e dalle disposizioni provinciali in materia e fino all'approvazione del progetto di cui al successivo alinea è comunque assoggettata ad un Piano attuativo (Piano di Recupero).
- il Piano di valorizzazione delle aree agricole di bonifica di cui all'art. 37 penultimo alinea, dovrà essere esteso anche a queste aree con lo specifico obiettivo di svilupparne la vocazione turistico-ricreativa.
- per l'impianto di pesca sportiva c.d. Pratoamedeo fino all'approvazione del Piano di cui al precedente alinea è ammessa esclusivamente la realizzazione di una struttura di supporto alle attività sportive con i seguenti limiti:

- superficie coperta massima mq. 50;
- altezza massima mt. 3,50.

Art. 37 - EA7: Aree agricole della bonifica adiacenti alle aree contigue alla Riserva naturale del Padule di Fucecchio

Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità poderale di matrice storica.
- le modifiche alla rete delle fosse poderali attuate mediante scavi e rinterri devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1d, 1f, 1h, 1l, 1m, 1p, 2a.
- su tali aree l'Amministrazione Comunale, d'intesa con l'Amministrazione Provinciale dovrà elaborare ed approvare un Piano coordinato per tutto l'ambito della bonifica integrale della Valdinievole e finalizzato alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio agrario della bonifica e allo sviluppo delle vocazioni turistico-naturalistiche dell'area.
- per i complessi edilizi posti lungo via del Fossetto di cui all'art. 36 del P.S. valgono le disposizioni di cui al sesto alinea dell'articolo 37.

Art. 38 - EA8: Aree contigue alla Riserva Naturale del Padule di Fucecchio

1. Sono le aree contigue alla Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio istituita con Delibera C.P. 61/96.
2. All'interno della zona EA8 si distinguono le aree a prevalente funzione agricola risultanti dagli interventi di bonifica (EA8/1) e l'habitat naturale palustre (EA8/2).
3. Su tali aree valgono le disposizioni regolamentari che la Provincia emana in relazione alla Riserva ed alle aree contigue, nonché le eventuali indicazioni contenute nel Piano economico e sociale di gestione della Riserva, approvati secondo le procedure previste dalla L.R.49/95.

Art. 39 - E1: Aree pedecollinari

Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti insediamenti che possono provocare infiltrazioni inquinanti del suolo e delle acque;
- non sono consentite trasformazioni culturali che comportano estese impermeabilizzazioni del suolo e rilevanti alterazioni morfologiche;
- nell'area di tutela idrogeologica del Colle di Monsummano Alto sono escluse perforazioni profonde di qualsiasi genere compresa la ricerca di acqua a fini domestici e sono vietate dispersioni di reflui nel suolo e nel sottosuolo. Sono fatte salve le concessioni rilasciate dalle Autorità competenti.

- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1c, 1d, 1f, 1h, 1i, 1l, 1m, 1n, 1p, 1q, 1s, 2a, 2b, 2d.

Art. 40 - E2: Aree agricole di fondovalle e di pianura

Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti insediamenti od attività, che possono provocare rischi di inquinamento delle falde acquifere.
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1c, 1e, 1g, 1h, 1i, 1l, 1m, 1o, 1p, 1q, 1t, 2a, 2b, 2c, 2e, 2f.

Art. 41 - E3: Aree agricole limitrofe ai centri abitati

Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare rischi di inquinamento delle falde acquifere;
- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi, come indicato nell'Allegato "A", sono i seguenti: 1a, 1b, 1c, 1e, 1g, 1h, 1i, 1l, 1m, 1o, 1p, 1q, 1r, 1t, 2a, 2b, 2c, 2e, 2g.
- la creazione di orti urbani nelle aree adiacenti ai sistemi e subsistemi insediativi è ammessa solo nelle zone adiacenti al limite urbano e già interessate da consistenti fenomeni di frazionamenti fondiari, e non può comportare la realizzazione di nuova viabilità, ancorché poderale.
- i piccoli depositi per attrezzi di cui al punto 2r dell'Allegato A devono essere collocati in posizione defilata rispetto alla viabilità, alle distanze minime previste per le nuove costruzioni dal Codice della Strada e comunque ad una distanza non inferiore a mt.10 dal bordo stradale anche per le strade poderali.

Capo 2 – GLI INSEDIAMENTI URBANI

Art. 42 - Disposizioni Generali

1. Il R.U. identifica gli insediamenti urbani con i sistemi e subsistemi insediativi individuati dal P.S. e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno del limite urbano di cui al successivo articolo 43 sulla base della seguente suddivisione:
 - 1) Centri storici ed aree di interesse storico architettonico e ambientale assimilate alle zone A;
 - 2) Aree edificate a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone B;
 - 3) Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale assimilate alle zone C;
 - 4) Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria assimilate alle zone D;
 - 5) Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale assimilate alle zone F;
 - 6) Aree di recupero e ristrutturazione urbanistica;
 - 7) Aree agricole interne al limite urbano assimilate alle zone E ai fini e con i limiti di cui al successivo art.53.

Art. 43 - Limite urbano – Centri abitati

1. Il limite urbano, indicato con apposita simbologia nelle tavole del Piano, coincide con il perimetro del territorio urbano rappresentato dai sistemi e subsistemi insediativi individuati dal P.S.
2. Esso circoscrive l'ambito principale di applicazione del Regolamento Urbanistico ed identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 17 della L. 765 del 06/08/67 e dell'art. 4 DI n. 285 del 30/04/92.

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

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 (zoneA)

1.Caratteri generali e destinazioni d'uso

1. Tali zone coincidono con i subsistemi dei centri storici e dei borghi minori di antica formazione della collina ed individuano i complessi edilizi e/o singoli edifici, posti in area urbana, che presentano rilevanti o significativi valori storico-architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali.
2. Le zone A si distinguono in:
 - **A1** = i centri storici di Monsummano Alto e Montevettolini;
 - **A2** = i borghi minori di antica formazione della Collina; Case Romani, Castelvecchio, Melazzano,

Vaticano, Case Brogi.

- **A3** = gli edifici, complessi edilizi e pertinenze classificati R.V.A.A. e V.A.A. posti in area urbana.

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.
4. Negli edifici e complessi edilizi a destinazione agricola è consentita la permanenza delle attività agricole e l'esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.
5. L'intervento diretto deve rispettare le limitazioni e le prescrizioni indicate per ciascuna zonizzazione. E' comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.
6. Il perimetro delle zone A1 e A2 individua le aree assoggettate alla disciplina di cui ai punti 2.1 e 2.2 ed include le aree destinate alla viabilità nonché le aree ed immobili classificati come zone F in quanto attrezzature ed impianti di interesse generale.

2.Sottozone

2.1 A1 = centri storici di Monsummano Alto e Montevettolini.

A1.1 Monsummano Alto

Per il centro storico di Monsummano Alto gli interventi sono assoggettati alle disposizioni del Piano Particolareggiato approvato con Del. C.C. n.90 del 30.09.1999. L'eventuale revisione del Piano attuativo deve essere finalizzata agli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S.

A1.2 Montevettolini

Per il centro storico di Montevettolini valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati R.V.A.A., V.A.A., E.V.A.A., S.V.A.A., valgono le indicazioni contenute nel titolo III, capo 2 delle presenti norme.
- per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze e distanze non superiori alle preesistenti, e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile.
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.
- le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 devono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.
- interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero.

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.

L'incremento non è consentito su edifici classificati RVAA e VAA: per gli edifici EVAA e SVAA è ammesso

solo se non compromette i prospetti vincolati od altri elementi di valore, se è defilato rispetto alle facciate principali e se non è finalizzato a rialzamenti e sopraelevazioni di volumi esistenti.

Per tutti gli edifici non classificati non sono comunque ammessi ampliamenti che possono portare ad edifici di altezza superiore a quelli della media degli edifici circostanti.

- al fine del riordino dei volumi pertinenziali, si applicano le disposizioni di cui ai commi 4,5,6, dell'art. 28.

2.3 A3 = edifici, complessi edilizi e pertinenze, classificati R.V.A.A. e V.A.A. collocati in aree urbane e non ricadenti in zone A1, per i quali valgono le seguenti disposizioni:

- le modalità di intervento edilizio sono definite al titolo III, capo 2 delle Norme in conformità alle prescrizioni contenute nel P.S.
- interventi diversi sugli edifici notificati ai sensi della vigente legislazione, sono assentiti solo se approvati dagli organi di tutela del vincolo.
- sugli immobili privi di valore posti nelle zone A3 sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- non sono ammessi interventi che modificano opere e manufatti di arredo esterno, di valore comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.).
- è prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale. L'asfaltatura di percorsi esistenti deve essere assoggettata ad autorizzazione comunale.
- interventi diversi possono essere assentiti solo previa redazione di un piano di recupero.

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

1. Caratteri generali e destinazioni d'uso.

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, queste ultime, ove già non indicate, sono consentite mediante redazione di un Piano Attuativo o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U..
- direzionali
- artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- pubbliche o di interesse pubblico.

2. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

3. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti e per piani attuativi con le modalità previste per le singole sottozone.

2. Sottozone

Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone: B01, B02, B1, B2, B3, B4, B5.

2.1 Zone edificate di interesse storico : **B01**

1. Identificano i tessuti edilizi o singoli edifici prevalentemente di antica formazione (es. tessuti edilizi a borgo lungo la viabilità storica di cui all'art. 35 del P.S.), caratterizzati dalla diffusa presenza di edifici con elementi di valore e di scarso valore e che nel loro insieme costituiscono contesti edilizi ed aggregati urbani da salvaguardare.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti limitazioni:

- le destinazioni commerciali di vendita sono di norma limitate ai piani terra.
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo III, Capo 2, delle presenti norme, commisurati alla classificazione di valore degli edifici.
2. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:
 - per gli edifici EVAA e SVAA ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva sono ammessi ampliamenti un tantum fino al 10% del volume esistente ed al 50% del R.C. senza alterare i prospetti lungo le strade e/o tutelati.
 - per gli edifici privi di valore è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il R.C. preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale.
 - per gli edifici privi di valore, comunque autorizzati, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive, sono consentiti interventi un-tantum con ampliamento del 15% della volumetria esistente fino al limite del 50% del R.C. e delle altezze preesistenti o circostanti; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del R.U., (29.01.02).
 - gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
 - per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un "Piano di Recupero" esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia (U.E.) ed alle sue pertinenze.
 - nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti.
3. Le zone B01 appositamente perimetrare nelle tavole del R.U. sono assoggettate a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l'aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U. Fino alla approvazione del Piano sono ammessi tutti gli interventi delle zone B01 ad eccezione degli ampliamenti e delle demolizioni e ricostruzioni. Il Piano di Recupero o il P.O.d.C. deve di norma essere esteso all'intero perimetro; per comprovate esigenze e d'intesa con il Comune può essere redatto anche per comparti di dimensioni inferiori.
4. Per le attività ricettive individuate con apposito simbolo (☆), esistenti all'adozione del Regolamento Urbanistico (29.01.2002), per l'esclusivo ampliamento della stessa attività sono ammessi ampliamenti fino al 50% della volumetria esistente comunque legittimata.

2.2. Zone edificate di interesse ambientale : **B02**

1. Identificano:

a) tessuti edilizi o singoli edifici, prevalentemente di antica formazione, che per quanto risultino più discontinui e di minore pregio di quelli in zone B01, definiscono ambiti meritevoli di tutela;

b) tessuti edilizi, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- destinazioni commerciali di vendita limitate di norma ai piani terra
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo III Capo 2 delle presenti norme, commisurati alla classificazione di valore degli edifici.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- per gli edifici EVAA e SVAA ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva è ammesso un ampliamento un tantum nel limite massimo del 15% del volume esistente fino al R.C. del 50% senza alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali.
- per gli edifici privi di valore è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con le seguenti limitazioni : non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi e non superare il 40% del R.C.
- per gli edifici privi di valore, comunque autorizzati, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive, sono consentiti interventi una-tantum con ampliamento del 20% della volumetria esistente fino al limite del 40% del R.C. e delle altezze preesistenti o circostanti; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del R.U., 29.01.02.
- gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
- nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un "Piano di Recupero" esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze (U.E.)

2. Le zone B02 appositamente perimetrate nelle tavole del R.U. sono assoggettate a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U.. Fino alla approvazione del Piano sono ammessi tutti gli interventi delle zone B02 ad eccezione degli ampliamenti e delle demolizioni e ricostruzioni. Il Piano di Recupero o il P.O.d.C. deve di norma essere esteso all'intero perimetro; per comprovate esigenze e d'intesa con il Comune può essere redatto anche per comparti di dimensioni inferiori.

3. Per la zona "B02 – Le Colmate", individuata con apposito simbolo sulle tavole del R.U., valgono le seguenti disposizioni che limitano od ampliano le disposizioni di cui sopra relative a tutte le zone B02 :

- non sono ammesse destinazioni d'uso non compatibili con la residenza e le attività agricole e che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque superficiali e sotterranee.
- gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi solo se finalizzati ad usi agricoli o residenziali.
- non sono ammessi ampliamenti degli edifici classificati EVAA ed SVAA
- è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso rurale se ammessa dalla disciplina della zona EA7 : in tal caso le superfici delle aziende agrarie ricadenti nella zona B02 possono essere conteggiate ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
- sia negli ampliamenti che nelle nuove edificazioni debbono essere rispettati i caratteri della tipica

edilizia rurale e non sono ammessi edifici di altezza superiore a due piani fuori terra.

4. Per le attività ricettive individuate con apposito simbolo (☆), esistenti all'adozione del Regolamento Urbanistico (29.01.2002), per l'esclusivo ampliamento della stessa attività sono ammessi ampliamenti fino al 50% della volumetria esistente comunque legittimata.

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

1. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento e di saturazione.

Identificano tessuti urbani privi di valore architettonico e ambientale specifico, caratterizzati dalla presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali, ecc.

DESTINAZIONI DI USO

1. Sono quelle indicate per le zone B. Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 50% del volume oggetto dell'intervento o comunque ammissibile. Da tale limitazione sono escluse le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del R.U.

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 Piano 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.
4. Sono esclusi gli interventi diretti per nuova edificazione su lotti di terreno interclusi con semplice accesso. Sui lotti privi di accesso diretto dalla viabilità sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuove unità edilizie indipendenti.
5. Per gli interventi su lotti di terreno superiori a mq.1.200 (o potenziale insediativo superiore a 2.000 mc.) con tipologie insediative composte da più unità edilizie che necessitano di notevoli ed estese opere di urbanizzazione deve essere preventivamente approvato un Piano di inquadramento urbanistico ai sensi dell'art. 12.
6. In caso di demolizione e ricostruzione, il volume della ricostruzione non potrà superare quello ammissibile in base agli indici di zona, anche se il volume preesistente risultava maggiore, salvo che la demolizione risulti parziale e non superiore al 30% del volume preesistente nel qual caso è ammessa la possibilità della compensazione dei volumi tramite trasferimento della volumetria preesistente.
7. Le zone di completamento sono suddivise nelle seguenti sottozone per le quali, oltre alle presenti prescrizioni, valgono i seguenti parametri edilizi:

*** Sottozona B1**

Indice di fabbricabilità	3,00 mc./mq.
Altezza massima	10,50 ml.
Rapporto di copertura	50%

*** Sottozona B2**

Indice di fabbricabilità`	2,00 mc./mq.
Altezza massima	9,50 ml.
Rapporto di copertura	40%

*** Sottozona B3**

Indice di fabbricabilità`	2,00 mc./mq.
Altezza massima	7,50 ml.
Rapporto di copertura	35%

*** Sottozona B4**

Indice di fabbricabilità`	1,5 mc./mq.
Altezza massima	6,50 ml.
Rapporto di copertura	30%

2.4.Zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati : B5

1. Tali zone individuano la superficie fondiaria delle aree completamente o quasi completamente edificate a seguito dell'approvazione e realizzazione di piani attuativi di iniziativa pubblica (Peep) o privati (piani di lottizzazione).

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono quelle indicate per le zone B purché compatibili con le previsioni e prescrizioni dei piani attuativi originari.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. Nelle zone classificate B5 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo III capo 2 delle presenti norme alle seguenti condizioni :
 - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni.
 - è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari.
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un piano attuativo o di comparto (P.o.d.c.)
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali.
 - per i manufatti pertinenziali esistenti sono ammessi gli interventi di riordino di cui all'art.28 comma 4 e seguenti.

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

1.Caratteri e destinazioni d'uso.

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), artigianali di servizio, pubbliche o di interesse pubblico.
2. Salvo diverse specificazioni contenute nelle schede dei comparti allegati alle presenti norme le destinazioni non residenziali non possono superare il 20% del volume ammissibile.
 3. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione dei piani attuativi o dei piani operativi di comparto di cui all'art.12 secondo le indicazioni contenute nel presente articolo o nelle schede di comparto allegate.

2. Sottozone

1. Zone di espansione residenziale con piani attuativi approvati :C0

1. Corrispondono a zone di espansione edilizia, con piani di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (Piani di lottizzazione) approvati ancora da attuare od attuati solo parzialmente e per i quali valgono le indicazioni e le prescrizioni contenute nei piani attuativi, fatta salva la possibilità del raggiungimento dei due piani fuori terra con altezza max. di ml. 6,50.
2. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5.

2. Zone di espansione residenziale di progetto: C.

1. Corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle presenti norme ed, in relazione alle destinazioni d'uso, quanto normato per le zone C.
2. Per l'attuazione delle previsioni nelle zone C è consentito l'intervento diretto previa approvazione del "Piano Operativo di Comparto" di cui all'art.12 e con le limitazioni di cui all'art.11, nei casi specificati nelle schede allegate; per quanto riguarda i P.O.d.C ultimati o comunque scaduti valgono le disposizioni di cui al paragrafo 1. (C0).
3. Le aree per i Piani di zona di cui alla L.167/1962 e s.m.i. dovranno essere reperite nell'ambito dei seguenti comparti urbanistici come specificato nelle modalità di attuazione delle schede allegate : comparti 1, 10, 14, 15, 20, 26, 27. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale estendere i Piani di zona ad altri comparti in zona C in sostituzione dei comparti sopraindicati o in ampliamento del numero complessivo dei comparti da assoggettare a PEEP.

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, queste ultime, ove già non indicate, sono consentite mediante redazione di un Piano Attuativo o un P.O.d.C. o un P.I.U. per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o delle aree pubbliche destinate alle opere di urbanizzazione), 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 _ 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 contatto 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 _ ZONA D1 _ S2

E' la zona di collocazione dell'impianto di produzione della ditta Arbi, 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 o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U._
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 permesso a costruire, 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 permesso a costruire . Dovrà essere redatto un progetto con l'esatta indicazione, dei servizi e degli impianti tecnologici di supporto, del sistema di accessi, delle schermature a verde, del sistema di raccolta delle acque meteoriche.
3. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture edilizie 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.

Art. 49 - Zone di ristrutturazione urbanistica (R.U.)

1. Sono le parti del territorio urbano funzionalmente e morfologicamente degradate che necessitano di un intervento di ristrutturazione urbanistica comprensivo di modificazioni della destinazione d'uso, della riorganizzazione della maglia viaria, di prescrizioni relative alle tipologie edilizie ed ai parametri dimensionali dei singoli interventi ed ai criteri di localizzazione ed organizzazione degli spazi pubblici.

1. Sottozone

Le zone di ristrutturazione urbanistica si dividono in:

RU0 = zone di ristrutturazione urbanistica con piani di recupero approvati

RU = zone di ristrutturazione urbanistica di progetto

1.1. RU0 = Zone di ristrutturazione urbanistica con piani di recupero approvati

Corrispondono a zone già assoggettate a Piani di recupero approvati. In tali zone valgono le destinazioni

d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici, le modalità di intervento fissate nei piani attuativi approvati con le seguenti condizioni:

- sono ammesse, oltre a quelle previste dai piani di recupero originari, tutte le destinazioni d'uso consentite nelle zone B (art.46 punto 1 delle presenti Norme).
- nel caso di variazione delle destinazioni d'uso come indicato nel precedente alinea, le dotazioni di parcheggi Pa e Pb debbono risultare conformi a quanto indicato all'art.15.

1.2.RU = Zone di ristrutturazione urbanistica di progetto

1. Corrispondono alle zone di ristrutturazione urbanistica perimetrata nelle tavole del Piano.
2. In tali aree l'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto urbanistico o a parti di esso. Gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nelle tavole del R.U. ed ai parametri ed alle prescrizioni contenute nelle presenti Norme e nelle schede allegate dei comparti. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere la redazione di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l'aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U in luogo di un Piano di Recupero.
3. Fino all'approvazione del Piano di Recupero o del P.O.d.C. o del P.I.U., sono consentiti solo gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti con esclusione di ampliamenti e sopraelevazioni anche parziali.

Art.50 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)

1. Sono le parti del territorio edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.
2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del R.U. e si suddividono in:
Zone per l'istruzione: **F 1**
Zone a verde pubblico: **F 2**
Zone per servizi di interesse comune e generale: **F 3**
Zone per impianti sportivi di interesse urbano: **F 4**
Zone a parco urbano: **F 5**
3. Per le attrezzature tecnologiche, scolastiche, sportive di interesse collettivo esistenti in zone diverse da quelle classificate F è ammessa la permanenza delle attività negli edifici attuali. A seguito della cessazione o del trasferimento dell'attività per tali edifici valgono le destinazioni d'uso previste nella zona urbanistica di appartenenza.
4. Per le attrezzature e gli impianti di interesse generale esistenti nelle zone F a seguito della cessazione o del trasferimento delle attività è consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno di quelle previste nella zona F, compresa la destinazione direzionale; per altre destinazioni d'uso pubblico e/o di servizi pubblici e similari è prescritta la redazione di un piano attuativo.

F1. Zone per l'istruzione

1. Sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione prescolastica, dell'obbligo e superiore anche attraverso il recupero di edifici esistenti.
2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore e scuola media superiore e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C.,

con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui al titolo III capo 2, incluso l'ampliamento, previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.
6. Per la zona scolastica a sud di P.zza La Malfa nel capoluogo, ulteriori interventi edilizi sono subordinati alla redazione di un progetto urbanistico di sistemazione dell'area destinata ad attrezzature pubbliche.
7. Le zone per l'istruzione si distinguono in:
F1.1: zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo
F1.2: zone per l'istruzione superiore

Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le medesime normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

F2. Zone a verde pubblico

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi ed altre attività spontanee e del tempo libero comprese piccole attrezzature sportive non organizzate e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.
2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.
3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo o un Progetto di inquadramento urbanistico ai sensi dell'art. 12, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a comparti urbanistici organici.
4. In particolare, nelle attrezzature per il tempo libero previste a servizio delle zone a verde attrezzato, le funzioni ammissibili sono di tipo commerciale di servizio (chioschi per giornali, bar/ristori, ecc.), o di servizio a piccoli impianti sportivi quali pattinaggio o bocce.

Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le medesime normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

F3. Zone per servizi di interesse comune e generale

1. Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali

e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo III, capo 2, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.
5. Per i nuovi interventi e per gli ampliamenti non è consentito superare i parametri edilizi ed urbanistici fissati per le zone B1. In caso contrario è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e redigere un piano attuativo o un Piano di inquadramento urbanistico ai sensi dell'art.12.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto di norma assimilabili a quelle dell'art. 15 per le attività direzionali.
7. La destinazione di uso diversa da quella originaria è consentita solo all'interno delle destinazioni ammesse nelle zone F3 e solo qualora sia comprovata, mediante adeguata documentazione, la necessità del cambio di destinazione.
8. Per le attrezzature esistenti di proprietà privata con destinazioni di uso di carattere culturale, scolastico, religioso analoghe a quelle pubbliche, individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo, valgono le stesse destinazioni di cui ai commi precedenti.

F4. Zone per impianti sportivi di interesse urbano

1. Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi, palestre, piscine, di interesse urbano ed a servizio dell'intera popolazione comunale.
2. Sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.
3. Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano.
4. Le modalità di intervento sono quelle fissate per le zone F2.
5. Gli impianti sportivi sono realizzati dal Comune, o da enti pubblici o da privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui l'Ente od i privati assumono, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno di rispettare le forme di rapporto previste e concernenti:
 - realizzazione ed utilizzazione (anche temporanea), mediante concessione, degli impianti;
 - utilizzazione pubblica e convenzionata delle strutture.
6. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche devono essere commisurati alle effettive esigenze così come documentate dai progetti e dovranno tenere conto delle leggi in materia.

F5. Parchi urbani:

1. Sono aree a verde collocate prevalentemente a protezione dei corsi d'acqua o lungo il limite urbano che delimita i sistemi e subsistemi insediativi.
2. All'interno di tali aree non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, fatte salve modeste attrezzature per le funzioni ricreative ammesse nelle zone **F2**.
3. I contenuti progettuali e le modalità di intervento sia pubbliche che private per queste zone sono le stesse delle zone **F2**.

Art.51 - Poli urbani

1. I poli urbani, in coerenza con quanto indicato nel P.S., individuano le parti della struttura insediativa che

per la posizione centrale, la densità di funzioni ed edifici pregiati, la dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche fungono da luoghi di attrazione e da punti di riorganizzazione dei tessuti edilizi circostanti.

2. Essi sono indicati con apposito perimetro nelle tavole del R.U. ed identificano sia parti esistenti del sistema insediativo che previsioni progettuali. In quest'ultimo caso di norma coincidono con uno o più comparti urbanistici di zone C, D.3.2 ed R.U.
3. Nel perimetro dei poli urbani si applica la disciplina delle diverse zone in cui essi si articolano.
4. Al fine di favorire la riqualificazione ed il completamento dei poli urbani esistenti e la realizzazione di quelli di progetto è ammessa la redazione di uno specifico progetto di iniziativa pubblica, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, finalizzato al coordinamento delle azioni progettuali degli operatori pubblici e privati.
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.52 - Aree a verde privato.

1. Sono le aree, da conservare inedificate, sulle quali insistono parchi privati, giardini, orti, colture e sistemazioni del terreno che costituiscono pertinenze di fabbricati prevalentemente residenziali.
2. Nelle aree a verde privato è vietata ogni nuova costruzione.
3. Tali aree, indicate con apposita simbologia nelle tavole del R.U., non concorrono alla determinazione della superficie fondiaria e non costituiscono confine di zona nella valutazione delle distanze.
4. Nelle aree a verde privato che individuano parchi e giardini di di pregio già elencati nello Statuto dei Luoghi del P.S. sono ammessi solo interventi di conservazione della vegetazione e di restauro degli arredi nel rispetto degli impianti originari.

Art.53 - Aree agricole interne al limite urbano : E0

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione e/o realizzazione in questo Regolamento Urbanistico.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 64/95 e s.m.i. ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti al titolo III, capo 2 delle presenti norme, fino alla ristrutturazione edilizia.

Capo 3 - SISTEMI FUNZIONALI E DI SERVIZIO

Art. 54 - Il sistema delle attrezzature turistico-ricreative

1. Il sistema funzionale delle attrezzature turistico-ricreative, in conformità con il P.S., individua gli impianti e le strutture, poste all'esterno del limite urbano, che assolvono la funzione di promuovere e sviluppare la vocazione turistica del territorio comunale.
2. Esse si articolano nelle seguenti attrezzature, corrispondenti ai quattro subsistemi funzionali individuati dal P.S. ed assimilate alle zone F:
 - Stabilimenti termali – **F6**
 - Impianti sportivi extraurbani – **F7**
 - Allevamenti dei cavalli – **F8**
 - Campeggi – **F9**
3. Le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono specificati per ogni attrezzatura sulla base delle seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - recupero prioritario del patrimonio edilizio esistente nel rispetto della classificazione dei valori storico-architettonici e ambientali;
 - promozione di una edilizia qualificata e coerente, per tipologia e modalità costruttive, con i contesti ambientali e paesaggistici a cui è destinata;
 - localizzazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità degli immobili esistenti.
 - superamento delle situazioni di degrado ed eliminazione dei fattori di rischio.

Art. 55 - Stabilimenti termali (F6)

1. Per queste attrezzature il R.U. persegue obiettivi di potenziamento delle attività di cura e delle capacità ricettive, di riqualificazione delle aree di pertinenza degli stabilimenti e di integrazione delle loro attrezzature.
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 e vincolate 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.

F.6.1 Grotta Giusti

1. La zona F6.1 è divisa in due comparti, per ciascuno dei quali è ammessa la redazione di un distinto piano attuativo sulla base delle seguenti disposizioni.

Comparto A

1. Il comparto A individua l'area suscettibile di interventi edilizi di pertinenza della Grotta Giusti. Il Piano attuativo può estendersi ad aree esterne alla zona **F6.1**, anche se diversamente classificate dal R.U. e purché contigue e/o in relazione funzionale con l'area dello stabilimento termale.
2. Per la redazione del Piano attuativo si applicano i seguenti parametri :
 - volume massimo di mc. 80000 inclusi tutti i volumi esistenti.
 - superficie coperta massima 15% della zona **F6.1**
 - aree da destinare ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde) pari ad un minimo del 20% della superficie della zona F.6.1. In particolare, le aree da destinarsi a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori a mq, 10 per ogni 100 mc. di volume previsto ed i parcheggi relativi all'attrezzatura alberghiera in conformità dell'art.15.

- non sono ammessi nuovi edifici di altezza superiore ai mt.10, fatti salvi gli ampliamenti degli edifici esistenti, riconosciuti compatibili con la classificazione di valore degli immobili e fino all'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Comparto B

1. Il comparto B individua l'area destinata alla realizzazione della struttura sanitaria a sud di via della Grotta Giusti.
2. L'intervento diretto è subordinato alla approvazione di un Piano attuativo, Piano che può estendersi ad aree esterne alla zona **F6.1**, anche se diversamente classificate dal R.U. e purché contigue e/o in relazione funzionale con l'area della struttura sanitaria, sulla base delle seguenti disposizioni:
 - superficie coperta massima: mq. 400
 - altezza massima: 2 piani fuori terra
 - localizzazione dell'edificio in conformità alle indicazioni del P.S. ovvero entro 40 metri dal confine est e ad una distanza minima di 20 metri da via Grotta Giusti.
 - destinazione ad uso pubblico (verde) di una superficie non inferiore ad 40% dell'area ricompresa nel piano attuativo.
 - destinazione a parcheggi (Pa e Pb) saranno dimensionati in ordine agli standards così come definiti dall'art.15 e localizzati all'interno della zona F6.1.

F.6.2 Grotta Parlanti

1. La zona classificata **F6.2** di pertinenza della Grotta Parlanti è suddivisa in due comparti, per ciascuno dei quali è ammessa la redazione di un distinto Piano attuativo sulla base dei seguenti parametri e disposizioni:

Comparto A:

Volume massimo = 40.000 mc. inclusi volumi esistenti
Rapporto di Copertura = 15% Superficie fondiaria

Comparto B:

Volume massimo = 10.000 mc. inclusi volumi esistenti
Rapporto di Copertura = 10% Superficie fondiaria

- per il comparto B la destinazione alberghiera non può essere inferiore al 65% dei volumi complessivi ammessi.
- per entrambi i comparti le aree da destinare ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde) devono essere pari ad un minimo del 20% della superficie classificata F6.2. In particolare, le aree da destinarsi a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori a mq, 10 per ogni 100 mc. di volume previsto ed i parcheggi relativi all'attrezzatura alberghiera devono essere computati in conformità all'art.15.
- non sono ammessi nuovi edifici di altezza superiore ai mt.10, fatti salvi gli ampliamenti degli edifici esistenti, riconosciuti compatibili con la classificazione di valore degli immobili e fino all'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Art. 56 - Impianti sportivi extraurbani (F7)

1. Tali strutture sono costituite dall'impianto dei campi da tennis in loc.Violi e dall'impianto per il golf "La Vecchia Pievaccia".

7.1 Golf

1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo.
2. Nella zona attorno alla club-house e nell'area occupata dagli impianti sportivi è consentita esclusivamente

la realizzazione di annessi e di strutture a servizio delle attività sportive e della manutenzione dei campi (tettoie, depositi attrezzi, punti ristoro). Nell'area di intervento edilizio attorno alla casa colonica che fronteggia la S.P. Pozzarello Biccimurri appositamente indicata nelle tavole del R.U. è consentita la realizzazione di strutture ricettive sul modello del turismo rurale tramite il recupero degli edifici esistenti ed interventi di nuova edificazione.

3. Le nuove costruzioni non potranno superare:

volume massimo = mc. 3000

altezza massima = 2 piani fuori terra

Per le dotazioni di parcheggi pubblici e privati valgono gli standards delle attrezzature alberghiere ed extra alberghiere.

Per l'intero impianto del Golf e dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi di almeno 2 mq./100mq. di S.T.

7.2 Tennis

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo.

2. Nell'ambito del Piano è ammessa la realizzazione, oltre i volumi esistenti, di nuovi volumi con i seguenti limiti:

-volume massimo: mc. 3000

-altezza massima: 2 piani fuori terra

-destinazione d'uso: strutture ricreative, sportive e per il tempo libero. Fino a mc. 1500 è ammessa la realizzazione di strutture ricettive tipo case-vacanze.

-parcheggi: 10% S.T. da collocare in prossimità della viabilità pubblica.

3. La realizzazione di nuovi volumi non può comportare la riduzione delle superfici destinate agli impianti ed alle attività sportive ed è subordinata al miglioramento della viabilità di accesso dalla Strada Statale Francesca.

Art. 57 - Allevamenti dei cavalli (F8)

1. Gli allevamenti dei cavalli sono costituiti dalle seguenti strutture: Valserchio, Casina dei Pimpani, Fonte degli Angeli, Molino Cagnacci.

2. Su di esse valgono le seguenti disposizioni:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti la ristrutturazione edilizia sono assoggettate alla redazione di un Piano attuativo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire, mediante intervento diretto, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie eccedenti la ristrutturazione edilizia riguardanti immobili a destinazioni d'uso agricola se tali trasformazioni sono ammesse senza redazione del Pr.O.M.A.A. nelle zone agricole adiacenti a tali strutture.

-le potenzialità edificatorie delle aree di pertinenza degli allevamenti non potranno superare i seguenti limiti di superficie coperta, comprensiva degli edifici esistenti:

mq. 6.000 per l'allevamento Fonte degli Angeli

mq.12.000 per l'allevamento Valserchio

mq. 3.400 per l'allevamento Casina dei Pimpani

mq. 1.200 per l'allevamento Molino Cagnacci

- sugli immobili esistenti o di nuova edificazione sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso connesse alle attività di allevamento dei cavalli ed alle complementari funzioni agricole, sportivo-ricreative, ricettive, di cura e di ristoro. Le destinazioni ricettive dovranno essere del tipo del turismo rurale e non potranno superare il 20% del volume totale con un massimo di mc. 3000 per ciascun impianto.

- per l'allevamento Valserchio le nuove costruzioni sono ammesse solo nell'area di intervento edilizio perimetrata nelle tavole di R.U.; per gli altri impianti le nuove costruzioni devono essere localizzate in prossimità degli immobili e delle attrezzature esistenti e debbono favorire la riqualificazione delle aree

pertinenziali.

- per le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti non è consentito superare due piani fuori terra e comunque 7,00 mt. di altezza.
- anche se non previsto dalle tavole di R.U. è facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la destinazione a verde di uso pubblico di una quota significativa della S.T.
- nel caso di cessazione delle attività di allevamento sugli immobili e sulle aree di pertinenza si applicheranno le norme delle zone agricole adiacenti a tali strutture.

Art. 58 - Campeggi (F9)

1. L' area destinata alla realizzazione di un campeggio è posta in prossimità dell'ex podere alla Vergine, sul versante sud-est del Colle di Monsummano.
2. Su di esse valgono le seguenti disposizioni:
 - la realizzazione del campeggio è subordinata alla redazione di un piano attuativo.
 - la sistemazione dell'area occupata dal campeggio non può comportare sostanziali alterazioni delle caratteristiche dei luoghi e della vegetazione esistente, né provocare inquinamento del suolo e delle acque ed estese impermeabilizzazioni dei terreni.
 - fermo restando il prioritario recupero degli immobili esistenti nel rispetto della loro classificazione di valore sono consentiti nuove edificazioni, da destinare ad attrezzature di servizio nei seguenti limiti:
 - volume massimo = mc. 1500
 - altezza massima = 1 piano fuori terra
 - in sede di Piano dovrà essere destinata a parcheggio pubblico un'area non inferiore a mq. 400 all'esterno dell'area del campeggio in aderenza alla viabilità pubblica.
3. Nelle more di attuazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di cui alla contigua zona EA4.

Art. 59 - Il sistema dei servizi tecnologici (F10)

1. Il sistema dei servizi tecnologici, comprende i seguenti impianti:
 - approvvigionamento idropotabile **F.10.1**
 - depurazione **F.10.2**
 - smaltimento rifiuti **F.10.3**
 - approvvigionamento energetico e per telecomunicazioni **F.10.4**
2. I perimetri delle aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuati nelle tavole del R.U. sulla base della loro attuale consistenza e dei prevedibili futuri ampliamenti.
3. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
4. Le aree destinate agli impianti tecnologici sono assimilate alle zone F di cui all'art. 2 D.M. 1444/68.
5. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
6. Per gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
7. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

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 le 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. Trovano rappresentazione, con apposito simbolo, negli elaborati del R.U. le previsioni della viabilità principale già contenute nel P.S. ed ai soli fini di una completa e comprensibile lettura dell' apparato revisionale del progetto urbanistico.

1. Strade:

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.

1. 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.
 5. Le attrezzature previste possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le medesime normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

4. Impianti di distribuzione carburante.

La costruzione di impianti di distribuzione carburante è ammessa:

- a. all'interno dei centri abitati di cui all'art. 43 nelle zone D1, D2, D6 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.

Nella realizzazione dell'impianto di carburanti di cui alla zona IC_S3, posto lungo la SR 436, dovranno essere rispettate anche le seguenti prescrizioni, di carattere geologico: realizzazione e dimensionamento di opportuni accorgimenti di autocontenimento e compensazione dei surplus di pioggia determinanti dalle impermeabilizzazioni dei suoli e dall'ingombro edificatorio al battente idraulico, al fine di rispettare le norme del D.P.C.M. 5/11/99 e conseguentemente non determinare un maggior aggravio di pericolosità per le aree limitrofe.

- 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.

Art.62 - Aree destinate alla mobilità ciclo-pedonale

Sono le aree ed i percorsi destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze.

1. Percorsi pedonali e ciclabili.

1. Sono i percorsi indicati nelle tavole del R.U. con funzione esclusiva di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è di ml 1,50 se ad un senso, ml 2,50 se dotata di due sensi, la sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi è di ml 1,50, fatte salve particolari necessità costruttive e progettuali. La prevalente funzione pedonale e ciclabile delle strade di questa categoria dovrà in ogni caso essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili, oltre quelli già indicati nelle tavole del Piano.

2. Piazze.

1. Sono spazi destinati a funzioni di decoro urbano, di incontro e di servizio (con punti di vendita, piccoli mercati all'aperto ecc.). Nelle tavole del Piano sono individuate con apposito simbolo le piazze di progetto, interne ed esterne a comparti urbanistici, la cui ubicazione e realizzazione sono elementi vincolati nell'Attuazione del Piano.
2. La redazione dei progetti esecutivi di sistemazione delle piazze esistenti e di nuove realizzazioni di nuove piazze è subordinata all'approvazione da parte della C.E.C.I. di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le assenze arboree e l'arredo.
3. Ogni intervento di riorganizzazione del transito, degli arredi o delle funzioni di Piazza Giusti e Piazza del Popolo è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intero perimetro indicato nelle tavole del R.U. e se necessario alle aree limitrofe, secondo gli indirizzi contenuti nell'art.23 delle Norme del P.S.

Art. 63 - Verde di arredo stradale

1. Sono le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi pedonali e ciclabili.

Capo 5 - Zone speciali

Art. 64 - Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa

1. Sono le aree occupate dai seguenti corsi d'acqua e dalle relative formazioni arboree evidenziati nelle tavole del R.U.:

- Rio Pazzera/Rio Caliano;
- Rio Bronzuoli;
- Fosso dei Debitori,
- Rio Pietraie;
- Fosso Scolo;
- Torrente Nievole;
- Rio Vecchio/Rio Gerbi/Fosso della Piantoneta/Forra Belvedere;
- Rio della Grotta;
- Rio Candalla;
- Rio Cecina;
- Canale del Terzo;
- Rio Bechini

2. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;

- sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;

- non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;

- all'esterno dei centri abitati di cui all'art. 43, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dal perimetro dell'area indicato nelle tavole del R.U.

- all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.

- all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.

- i tratti dei corsi d'acqua e le relative formazioni arboree compresi nel perimetro dell'area contigua delle Riserva naturale del Padule di Fucecchio sono disciplinati dal regolamento della Riserva;

- eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;

- su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.

-all'esterno dei centri abitati le aree dei corsi d'acqua, se assoggettate a conduzione agraria, possono concorrere alla determinazione delle superfici aziendali ai sensi della L.R.64/95 e s.m.i.

Art. 65 - Varchi inedificabili

1. Sono costituiti dalle aree libere a lato della viabilità che collega i centri abitati evidenziate sulle tavole del R.U.

2. Si applicano le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi che possono ridurre la dimensione dei varchi e la continuità del sistema ambientale;

- non è ammessa, in particolare, la costruzione di nuovi edifici ad una distanza inferiore a ml. 100 dai tratti di viabilità evidenziati nelle tavole del Piano.

Art. 66 - Aree di rispetto cimiteriale.

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

Art. 67 - Zone di rispetto delle risorse idriche.

1. Nelle zone di rispetto delle risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi, indicati nelle tavole del R.U.), comunque localizzate ai sensi della vigente normativa, sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle connesse all'utilizzazione pubblica della risorsa stessa.
2. Per le zone di rispetto idrologico ricadenti nelle zone "E" sono vietate trasformazione colturali e comunque modifiche dell'assetto ambientale pregiudizievoli alla conservazione delle risorse idriche.

Art. 68 - Aree per opere di regimazione idraulica.

1. Sono le aree, individuate negli elaborati degli studi geologici a supporto del Piano, destinate ad interventi di regimazione idraulica: serbatoi di invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scolmatori od altro per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti.
2. Il perimetro delle aree interessate dagli interventi è di massima e sarà precisato a seguito della redazione dei progetti esecutivi delle opere.
3. Oltre agli interventi indicati, sono ammesse la localizzazione e la realizzazione di altre opere di regimazione idraulica che si dovessero rendere necessarie, sulla base di specifici studi e progetti o delle disposizioni di enti e autorità preposti alla difesa idrogeologica del territorio.
4. Sulle aree destinate dal R.U. ad opere di regimazione idraulica, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, e di ampliamento di edifici o di manufatti esistenti, ancorché precari.
5. Tali aree concorrono comunque, se ricadenti nelle zone a prevalente funzione agricola, alla determinazione delle superfici aziendali di cui alla L.R. 64/95 e s.m.i.

Art. 69 - Aree per la protezione civile

1. Sono le aree indicate con apposito simbolo sulle tavole del Piano, destinate ai servizi della protezione civile di cui alle vigenti disposizioni legislative nazionali e regionali. Su tali aree è ammessa la realizzazione di impianti, strutture, magazzini, depositi necessari ai servizi di raccolta di mezzi ed attrezzature e di pronto intervento.
2. L'attuazione degli interventi è assoggettata alla redazione di un progetto esteso alle aree necessarie alla realizzazione dei servizi previsti.
3. Fino alla realizzazione degli interventi tali aree concorrono alla determinazione delle superfici aziendali di cui alla L.R. 64/95 e s.m.i..

Art. 70 - Siti di potenziale interesse archeologico

1. Sono i siti, indicati con apposito simbolo sulle tavole del R.U., che rivestono un potenziale interesse archeologico, la cui portata è in corso di definizione sulla base di specifici studi commissionati dall'Amministrazione comunale.
2. Fino al completamento di tali studi, che consentiranno un'esatta perimetrazione delle aree ed una conseguente disciplina di tutela è prescritto che in un intorno significativo dei siti (corrispondente all'area racchiusa da un raggio di almeno 100mt. dai punti indicati sulle tavole del R.U.) tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, inclusi scavi e movimenti di terra eccedenti la normale conduzione agricola, debbono essere assoggettati ad autorizzazione edilizia.
3. La definitiva disciplina di tali aree (inclusa l'esclusione di siti privi di interesse archeologico) sarà assunta con motivato provvedimento del Sindaco senza che questo costituisca Variante al R.U.

Art. 71 - Aree di recupero ambientale delle cave dismesse.

1. Sono le aree, individuate con apposito simbolo sulle tavole del R.U., poste sulle pendici orientali del Colle di Monsummano Alto ed interessate fino a pochi anni fa alle attività estrattive.
2. Su tali aree, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 32 delle norme del P.S., è ammessa la redazione di un Piano di recupero ambientale e funzionale finalizzato ai seguenti obiettivi:
 - messa in sicurezza dei fronti cava e riordino del sistema di raccolta delle acque superficiali;
 - ricostituzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni di scavo ed a ricondurre l'area alle caratteristiche dei soprassuoli circostanti;
 - connessione dell'area con la strada panoramica di progetto del Colle di Monsummano;
 - recupero degli edifici esistenti e localizzazioni di nuove attrezzature da destinare ad attività turistico, ricreative e sportive.
3. Il Piano di recupero deve essere esteso all'intera area : è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire la redazione di Piani di Recupero su porzioni significative ed organiche della zona perimetrata nel R.U. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale anche d'intesa con i privati proprietari, promuovere studi e progetti preliminari alla redazione del Piano di recupero.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 72 - Poteri di deroga.

1. Nel caso di edifici o di impianti pubblici situati su terreni appartenenti al demanio o al patrimonio del comune o comunque di pubblico interesse, il Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia salvo il nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art.3 della L.1357/1955 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni del R.U. per:
 - a) per la maggior altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalla prescrizioni di zona;
 - b) per una maggior superficie coperta;
 - c) per un minor distacco dei confini;
 - d) per una destinazione d'uso diversa da quella prevista.

Qualora gli oggetti della deroga previsti al precedente comma comportino variazione alla volumetria, la deroga stessa e' applicabile limitatamente a costruzioni relative ad impianti e attrezzature di interesse pubblico, ad impianti per la distribuzione dell'energia elettrica, delle comunicazioni telefoniche e dei servizi postali realizzati da Enti od aziende pubbliche istituzionalmente competenti, nonchè per le opere delle Amministrazioni dello Stato.

Art. 73 – Contenimento energetico degli edifici

1. Al fine di consentire l'edilizia sostenibile si applicano gli articoli 145 – 146 – 147 della LRT 1/05,
2. E' consentito, al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico e alla tutela dell'ambiente attraverso la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, quanto qui di seguito:
 - a) - Nel caso di edifici di nuova costruzione, ricostruzione e sostituzione edilizia, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Non sono ammesse deroghe inerenti le distanze tra edifici, tutti i confini e le viabilità.
 - b) - Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione-ricostruzione, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e' permesso derogare, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonche' alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi delle coperture piane ad uso di terrazza praticabile. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Le disposizioni dei commi 1 e 2 non sono tra loro cumulabili.

3. Ai fini del rendimento energetico degli edifici si applica quanto contenuto nella LRT n. 39/2005 e s.m.i., nonché quanto disposto dall'art. 4 comma 1 bis del DPR 380/2001, e s.m.i., ovvero: a decorrere dal 1° gennaio 2009 ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa,

compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5kW.

Art. 74 - Misure di salvaguardia

A datare dall'adozione del R.U. da parte del Consiglio Comunale, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L. 1902/1952, 517/1966 e della vigente legislazione regionale in materia.

ALLEGATO A

GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA AMMESSI NELLE ZONE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1.- Edifici con destinazione d' uso agricola:

1a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

1b) trasferimenti di volumetria nei limiti del 10 % del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell' ambito degli interventi di cui alla lettera 1a;

1c) ampliamenti "una tantum" per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc e per un altezza massima di due piani fuori terra;

1d) ampliamenti delle residenze rurali fino al raggiungimento della superficie massima di 110 mq dei vani abitabili così come definiti dal DM 5-7-1975 e comunque per un volume complessivo non superiore a 500 mc ed un altezza massima di due piani fuori terra, previa presentazione di PROMAA;

1e) ampliamenti delle residenze rurali fino al raggiungimento della superficie massima di 110 mq dei vani abitabili così come definiti dal DM 5-7-1975 e comunque per un volume complessivo non superiore a 600 mc previa presentazione di PROMAA;

1f) ampliamenti degli annessi del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc;

1g) ampliamenti degli annessi del 10 % del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc;

1h) ampliamento degli annessi fino al limite consentito per la costruzione di nuovi annessi di cui al punto 1o, previo presentazione di PROMAA;

1i) ristrutturazione urbanistica, previa presentazione di PROMAA;

1l) mutamento della destinazione d' uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori ai minimi aziendali fissati dalla Provincia, previa presentazione di PROMAA.

1m) interventi edilizi finalizzati all' esercizio delle attività agrituristiche ai sensi della L.R.n.76/94 e s.m.i.

-interventi di costruzione di nuovi edifici con destinazione d' uso agricola.

1n) costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo sulla base dei minimi di superficie aziendale fissati dalla Provincia ed aventi superficie massima di 110 mq dei vani abitabili così come definiti dal DM 5-7-1975 e comunque per un volume complessivo non superiore a 500 mc ed un altezza massima di due piani fuori terra, previa presentazione di PROMAA.

1o) costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo sulla base dei minimi di superficie aziendale fissati dalla Provincia ed aventi superficie massima di 110 mq dei vani abitabili così come definiti dal DM 5-7-1975 e comunque per un volume complessivo non superiore a 600 mc previa presentazione di PROMAA.

1p) costruzione di nuovi annessi agricoli sulla base dei minimi di superficie aziendale e con le caratteristiche dimensionali fissati dalla Provincia, previa presentazione di PROMAA.

1q) costruzione di nuovi annessi agricoli su fondi inferiori ai minimi di superficie aziendale e superiori a 6000 mq, aventi superficie utile netta non superiore a mq 30; nelle zone EA2, EA3 ed E1 solo per le seguenti

coltivazioni : oliveto, vigneto, frutteto in coltura specializzate.

1r) costruzione di piccoli annessi per deposito e rimessaggio su fondi inferiori a 6000 mq. e superiore a mq. 1500,, aventi superficie utile netta non superiore a mq 10;

1s) costruzione di nuovi annessi agricoli su fondi inferiori ai minimi di superficie aziendale (art.3, c. 10, L.R. 64/95 e s.m.i.) per attività di agricoltura biologica, di allevamento di ovicaprini o di api, previa presentazione di PROMAA;

1t) costruzione di nuovi annessi agricoli su fondi inferiori ai minimi di superficie aziendale per le attività di cui all'art. 3, c. 10, L.R. 64/95 e s.m.i., previa presentazione di PROMAA;

2 - Edifici con destinazione d' uso non agricola:

2a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

2b) ristrutturazione urbanistica;

2c) ampliamenti "una tantum" fino a 150 mc, in misura inversamente proporzionale al volume di unità edilizie calcolate al netto dei volumi pertinenziali sulla base della seguente formula :

Incremento max = 30000/volume esistente

Incremento minimo comunque consentito mc 50 lordi.

2d) ampliamenti "una tantum" fino a 150 mc, in misura inversamente proporzionale al volume di unità edilizie calcolate al netto dei volumi pertinenziali con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive secondarie ad eccezione dell' artigianato di servizio, sulla base della seguente formula :

Incremento max = 30000/volume esistente mc vol.

Incremento minimo comunque consentito mc 50 lordi.

2e) sopraelevazione degli edifici di civile abitazione ad un solo piano;

2f) ampliamenti "una tantum" fino al 20 % dei volumi e delle superfici esistenti e comunque fino ad un massimo di 300 mc per gli immobili destinati alle attività produttive secondarie e ad attività terziarie compatibili;

2g) ampliamenti "una tantum" fino al 30 % dei volumi e delle superfici esistenti per gli immobili destinati alle attività produttive secondarie compatibili;

Regolamento Urbanistico Variante 4

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) costituiscono 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 scheda, ad esclusione dei comparti a specifica funzione: PIP, PEEP, in qual caso il comparto sarà attuabile se esteso al 100% dell'area prevista dalla cartografia del R.U.;

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).

1) C - Via Ribocco

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
1	6.650 mq	5.000 mc	7,50 mt	40% S.F.	3.000 mq	1.000 mq	1.350 mq	-----

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

- realizzazione di una fascia a verde lungo il nuovo asse stradale di collegamento fra la Strada Provinciale Francesca e via Petrocchi.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C1	Via Ribocco	Tavola 1	Scala 1:2.000
Localizzazione: Ponte a Gora				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Messa in sicurezza idraulica				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento della rete fognaria				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Ampliamento della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde meno di 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro				
Opere di qualsiasi natura a distanze inferiori a m. 10 dal piede dell'argine o della sponda del Torrente Nievole				
Opere all'interno dell'ambito A1 del Torrente Nievole ad eccezione di opere idrauliche, attraversamenti, opere di captazione, adeguamenti di strutture esistenti				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringtoni della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova nelle immediate vicinanze dell'argine sinistro del Torrente Nievole in una zona pianeggiante con quote di circa 25 m. s.l.m., pur essendo quindi difeso da opere idrauliche si ritiene opportuno che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale e che venga curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura; ricade inoltre nell'area di tutela del campo pozzi Parlanti, si vieta che vengano realizzate opere di captazione di risorsa idrica a profondità maggiori ai 30 metri.				

2) R.U. - Frantoio Parlanti

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
2	10.200 mq	Volume esistente maggiorato del 20% fino ad un massimo di 15.000 mc (funzioni res. Max 13.000mc)	9,00 mt	35% S.F.	6.700 mq	750 mq	1.850 mq	-----

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

- protezione del fosso Candalla con un'area verde;
- localizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Pirandello;
- la funzione residenziale massima non potrà superare la quota di 13.000 mc.

Modalità di attuazione:

- Piano di Recupero
- E' ammessa la suddivisione in due sub-comparti, così come delimitati dalla tavola del R.U., in tal caso le volumetrie ammesse (esistenti + incremento) saranno ripartite per ciascun sub-comparto in percentuale rispetto al volume esistenti, salvo diverso accordo fra gli attuatori dei comparti;
- I parcheggi di tipo Pb ed il verde dovranno essere collocati, così come risulta sulla tavola di piano, ma con ripartizione percentuale in funzione del vol. max ammesso su ciascun sub-comparto, salvo diverso accordo fra gli attuatori dei comparti.
- (E' ammesso la redazione di P.I.U. o P.O. di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	R.1.2	Frantoio Parlanti	Tavola 1	Scala 1:2.000
Localizzazione: Ponte a Gora				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
	Messa in sicurezza idraulica			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento della rete fognaria			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Ampliamento della sezione di deflusso del Fosso Candalla e fossi limitrofi			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi meno di 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro			
	Opere di qualsiasi natura a distanze inferiori a m. 10 dal piede dell'argine o della sponda del Torrente Nievole e del Fosso Candalla			
	Opere all'interno degli ambiti A1 del Torrente Nievole e del Fosso Candalla ad eccezione di opere idrauliche, attraversamenti, opere di captazione, adeguamenti di strutture esistenti			
	Tombamento o copertura del tratto residuo del Fosso Candalla			
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
	Restringimenti della sezione di deflusso del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova compreso fra l'argine sinistro del Torrente Nievole e il rilevato autostradale, in una zona pianeggiante con quote di circa 26 m. s.l.m., pur essendo quindi difeso da opere idrauliche si ritiene opportuno che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale e che venga curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura; ricade inoltre nell'area di tutela del campo pozzi Parlanti, si vieta che vengano realizzate opere di captazione di risorsa idrica a profondità maggiori ai 30 metri</p>			

3) C - Via P.Petrocchi

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
3	3.000 mq	3.500 mc	7,50 mt	40% S.F.	1.850 mq	350 mq	350 mq	-----

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

- realizzazione di un collegamento viario congiungente via Morante e via Petrocchi

Precisazioni:

- le aree a verde e Pb potranno essere realizzate all'interno della superficie fondiaria, in tal caso il R.C. sarà determinato sulla superficie fondiaria al netto delle previsioni pubbliche.-
- non costituisce variante la modificazione del perimetro del comparto in cui preveda la inclusione totale o parziale del nuovo asse viario di collegamento fra via Petrocchi e via Francesca Nord e/o il parcheggio accessibile da via Morante

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.) o Piano operativo di Comparto

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C3	Via Petrocchi	Tavola 1	Scala 1:2.000
Localizzazione: Via Petrocchi, Strada Francesca Nord				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Ampliamento della sezione di deflusso del Fosso Candalla e fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi meno di 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova in prossimità del rilevato autostradale e in aderenza con la nuova viabilità di progetto della strada Francesca Nord, in una zona pianeggiante con quote di circa 26 m. s.l.m. già urbanizzata, non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono mediamente scadenti, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura; il lotto ricade inoltre nell'area di tutela del campo pozzi Parlanti, si vieta che vengano realizzate opere di captazione di risorsa idrica a profondità maggiori ai 30 metri				

4) C - Via Paradiso

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
4	5.800 mq	6.000 mc	7,50 mt	40% S.F.	600 mq	450 mq	-----

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

- assetto viario;
- tipologia edilizia: case a schiera, case unifamiliari o bifamiliari isolate

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Comparto attuato

Modalità d'intervento:

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 47 capoverso 2.1.2 delle NTA. :

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico			
Insediamiento urbano:	C4	Via Paradiso	Tavola 1
	Localizzazione: Ponte a Gora		
Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 3a	Fattibilità: 3	
Prescrizioni	Messa in sicurezza idraulica		
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali		
	Adeguamento del deflusso delle acque superficiali		
	Adeguamento della rete fognaria		
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro		
	Scavi e riporti		
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000		
	Superfici permeabili		
	Locali seminterrati		
	Opere in sottosuolo		
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri		
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto		
Interventi non ammessi	Locali interrati		
	Parcheggi interrati		
	Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro		
	Superfici impermeabili		
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi		
	Restringtoni della sezione di deflusso dei fossi limitrofi		
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo		
	Prove in situ		
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre		
	Prove penetrometriche statiche		
	Prove penetrometriche dinamiche		
NOTE	Il comparto si trova a sud del rilevato autostradale, in una zona pianeggiante con quote di circa 21 m. s.l.m., pur non ricadendo in un'area a rischio idraulico per fenomeni di alluvionamento si ritiene opportuno che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere le problematiche relative al ristagno delle acque imputabili al variato assetto del reticolo scolante superficiale; si dovrà quindi in particolare curare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura		

5) C - Via Martiri di Belfiore

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
5	4.900 mq	4.200 mc	9,00 mt.	40% S.F.	1.600 mq	300 mq	2.000 mq	-----

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

- localizzazione dell'area a verde;
- collegamento viario fra via Martiri di Belfiore e via Crispi.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.) o Piano operativo di Comparto.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insedimento urbano:	C5	Via Martiri di Belfiore	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: Paradiso sud, Via Francesca				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova nell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona pianeggiante con quote di circa 21 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono mediamente scadenti, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura				

6) **D3.2 - Via Ventavoli**

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
6	5.600 mq	9.000 mc	10,50 mt	50% S.F.	2.100 mq	1.250 mq	-----	750 mq

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività direzionali
- attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico
- residenza (per una quota non superiore al 50% del volume totale)
- commerciali
- turistico-ricettive.

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

- realizzazione della piazza su angolo Via Grotta Giusti - Via Ventavoli;
- localizzazione di una quota dei volumi edilizi attorno alla piazza.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico			
Insediamiento urbano:	D3.2.6	Via Ventavoli	Tavola 2
	Localizzazione: sud ovest del Colle		
Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 2i	Fattibilità: 2	
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali		
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto		
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi		
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche		
NOTE	Il comparto si trova nell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona sub pianeggiante con quote di circa 30 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura		

7- 8 - 9) Polo Urbano Via della Bartolina

7) R.U. ex Fornace Baccioni

8) R.U. Via Bartolina

9) R.U. Via Grieco

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
7	18.750 mq	11.000 mc	9,50 per nuovi edifici	40% S.F.	8.000 mq	1.500 mq	7.500 mq	-----
8	7.040 mq	5.000 mc	9,50 per nuovi edifici	40% S.F.	-----	1.200 mq	500 mq	1.000 mq
9	7.400 mq	9.000 mc	9,50 per nuovi edifici	40% S.F.	4.000 mq	1.200 mq	2.000 mq	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività direzionali
- turistico-ricettive attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico
- residenza, attività commerciali

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

- realizzazione del collegamento viario fra via della Bartolina e via del Buon Riposo (il tracciato indicato nella cartografia di R.U. non è vincolante e può subire motivate modificazioni nella redazione del P.di R.)
- realizzazione delle zone a verde nell'area indicata nella cartografia del R.U.: porzione di tale area può essere utilizzata per la viabilità interna e per i parcheggi;
- recupero e sistemazione della rampa di accesso e del bastione di caricamento della fornace;
- il volume totale edificabile è comprensivo dei volumi edilizi esistenti ed eventualmente da recuperare. Per tali volumi, se superiori a 9,50 mt di altezza, è ammesso il recupero dell'intera altezza dell'edificio.
- le quote di parcheggio previste e non indicate nella cartografia di R.U. possono essere reperite nelle aree destinate a superficie fondiaria ed a viabilità.

Modalità di attuazione:

- Piano di Recupero unitario esteso ai tre comparti. Sono ammessi Piani di Recupero separati per ciascun comparto previa redazione di uno studio di insieme per i comparti 7-8 e 7-9.
(E' ammesso la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi)

R.U. n° 8 Comparto attuato

Modalità d'intervento:

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 47 capoverso 2.1.2 delle NTA. :

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5

R.U. n° 7 Comparto convenzionato

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	R.U.7/8/9	Via della Bartolina	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: ovest Poggio di Segalare				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in lieve declivio con quote di circa 35 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura				

10) C - Via Nigra (zona asilo nido)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
10	5.260 mq	6.000 mq	9,00 mt	40% S.F.	2.460 mq	1350 mq	-----	-----

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

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.)

Il comparto è stato modificato con variante al RU n° 2 , variante divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURT n. 45 del 5.11.2008

Il PIANO PEEP è stato approvato con delib. C.C. n. 53 del 26.09.2008 , e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURT n. 45 del 5.11.2008-12-30

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico			
Insediamiento urbano:	C.10	Via Nigra	Tavola 2
	Localizzazione: Zona asilo Nido		
Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 2i	Fattibilità: 3	
Prescrizioni	Estensione delle indagini geologiche a livello del lotto nel suo complesso		
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali		
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni		
	Scavi e riporti		
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000		
	Superfici permeabili		
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri		
	Locali interrati		
	Locali seminterrati		
	Opere in sottosuolo		
	Parcheggi interrati		
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto		
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili		
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi		
	Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi		
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo		
	Prove in situ		
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre		
	Prove penetrometriche statiche		
	Prove penetrometriche dinamiche		
NOTE	Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in lieve declivio con quote di circa 29 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte la destinazione d'uso prevista induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura		

11-12) Polo Urbano - Zona Stadio
11) C – Prolungamento Via Guerrazzi
12) D.3.2. – Prolungamento Via Rosselli

Parametri urbanistici ed edilizi

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
11	7.300 mq.	7.500 mq	7,50 mt	40% S.F.	4.450 mq	420 mq	-----	-----
12	16.650 mq	12.000 mq	9,50 mt	70% S.F.	6.000 mq	3.800 mq	5.200 mq	-----

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

- assetto viario e realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con l'area sportiva;
- nel comparto 12 una quota non inferiore al 40% del volume deve essere destinata ad attività direzionali, turistico-ricettive, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, artigianato di servizio, commerciali;
- sistemazione a verde od a piazza dell'area centrale del comparto.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.) o Piano operativo di Comparto esteso ad entrambi i comparti. E' ammessa la redazione di Piani separati per ciascun comparto previa elaborazione di uno studio d'insieme dell'area.

Comparti convenzionati

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inse-diamento urbano:	C.11	Via Guerrazzi	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: Zona Stadio				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in lieve declivio con quote di circa 22 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura				

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico			
Insediamiento urbano:	D3.2.12	Via Rosselli	Tavola 2
	Localizzazione: Zona stadio		
Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 2i	Fattibilità: 3	
Prescrizioni	Estensione delle indagini geologiche a livello del lotto nel suo complesso		
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali		
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni		
	Scavi e riporti		
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000		
	Superfici permeabili		
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri		
	Locali interrati		
	Locali seminterrati		
	Opere in sottosuolo		
	Parcheggi interrati		
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto		
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili		
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi		
	Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi		
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo		
	Prove in situ		
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre		
	Prove penetrometriche statiche		
	Prove penetrometriche dinamiche		
NOTE	Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in lieve declivio con quote di circa 29 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte la destinazione d'uso prevista induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura		

13) C - Prolungamento Via S. D'Acquisto

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
13	9.420 mq	7.500 mc	9,00 mt	40% S.F.	3.850 mq	750 mq	2.200 mq	-----

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

- realizzazione dell'asse viario che collega via Salvo D'Acquisto al prolungamento di via Guerrazzi;
- localizzazione aree a verde e parcheggio.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	C.13	Via S. D'acquisto	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: Zona Stadio				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in lieve declivio con quote di circa 23 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura				

14-15) C - Candalla

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Attrezz.int. Collettivo
14	25.600 mq	17.000 mc	10,50 mt	45% S.F.	9.100 mq	1.600 mq	10.000 mq	800 mq
15	24.000 mq	23.000 mc	10,50 mt	45% S.F.	10.100 mq	2.300 mq	7.000 mq	-----

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

- realizzazione asse viario via della Costituzione -Via Salutati;
- prolungamento Via Palestro fino a Via del Catano;
- realizzazione delle aree a verde lungo Fosso Orzalese e sistemazione idraulica dello stesso fosso;
- realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica dei comparti e delle aree adiacenti indicate nel progetto preliminare approvato con delibera G.C. n° 99 del 28.06.2007;
- destinazione di una quota non inferiore al 20% e non superiore al 50% del volume totale ad attrezzature pubbliche, a servizi per la residenza e ad usi terziari e commerciali;
- i parcheggi possono essere reperiti nelle superfici destinate a verde pubblico o a superficie fondiaria;
- realizzazione di attrezzature di interesse collettivo o di una piazza nell'area classificata F3 del comparto 14: eventuali volumi destinati a tali funzioni sono conteggiati nel volume complessivo e concorrono alla determinazione delle superfici non residenziali.

Modalità di intervento:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.) unitario esteso ai due comparti: in tale caso la distribuzione degli standards e dei volumi fra i comparti può differire da quanto indicato in tabella, a condizioni che siano comunque verificati per tutto il piano le quantità complessive.
- E' ammessa la redazione di Piani separati per ciascun comparto previa elaborazione di uno studio d'insieme dell'area: in tal caso è richiesta la verifica dei parametri urbanistici indicati in tabella per ciascun comparto.

Comparto n. 14 convenzionato

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	C.14-15	Candalla	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Fra Via Battisti e argine sinistro Fosso Candalla			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3b		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
	Messa in sicurezza idraulica			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento idraulico del Fosso Candalla			
	Rettifica del Fosso Orzalese del controfosso limitrofo			
	Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla e Orzalese			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro			
	Opere di qualsiasi natura a distanze inferiori a m. 10 dal piede dell'argine o della sponda del Fosso Candalla			
	Opere all'interno degli ambiti A1 del Fosso Candalla ad eccezione di opere idrauliche, attraversamenti, opere di captazione, adeguamenti di strutture esistenti			
	Tombamento o copertura del tratto residuo del Fosso Candalla e Fosso Orzalese			
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
	Restringimenti della sezione di deflusso del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova compreso fra l'argine sinistro del Fosso Candalla e Via Cesare Battisti, in una zona pianeggiante con quote di circa 17 m. s.l.m., le sezioni idrauliche del Candalla e dell'Orzalese non sono verificate per piene con tempi di ritorno di 200 anni, la situazione idraulica è complicata dalle relazioni fra Candalla e Orzalese il cui innesto nel fosso principale è problematico, il lotto non è quindi difeso da opere idrauliche efficienti, oltre a trovarsi in una zona depressa morfologicamente; si ritiene necessario che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale attraverso la realizzazione di opere che valutino la problematica a livello di comparto, anche con riferimento particolare alle relazioni fra drenaggi superficiali e fognatura; la problematica induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3</p>			

16) D3.2 - Via del Catano

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
16	3.500 mq	7.500 mc	10,50 mt	50% S.F.	2.200 mq	1.300 mq	-----	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività direzionali
- ricettive
- commerciali
- attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico
- artigianato di servizio
- residenza (per una quota non superiore al 30% del volume totale).

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

- localizzazione parcheggio.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Comparto attuato

Modalità d'intervento:

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 47 capoverso 2.1.2 delle NTA. :

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseadimento urbano:	D3.2	Via del Catano	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Fra Via Battisti e argine sinistro Fosso Candalla			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Parcheggi interrati			
	Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro			
	Opere di qualsiasi natura a distanze inferiori a m. 10 dal piede dell'argine o della sponda del Fosso Candalla			
	Opere all'interno degli ambiti A1 del Fosso Candalla ad eccezione di opere idrauliche, attraversamenti, opere di captazione, adeguamenti di strutture esistenti			
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
	Restrangimenti della sezione di deflusso del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova compreso fra l'argine destro del Fosso Candalla e lotti già edificati dell'area industriale di Via del Catano; in una zona pianeggiante con quote di circa 18 m. s.l.m.; il lotto è marginale all'ambito B del Candalla, la porzione destinata a parcheggio è quella più prossima a detto fosso che di recente è stato oggetto di interventi idraulici eseguiti dal Consorzio di Bonifica, quella oggetto ad nuova edificazione è a ridosso dell'area già urbanizzata, per la sua collocazione si ritiene che ad esso possa essere attribuita la classe di fattibilità 2, pur con la prescrizione di escludere la realizzazione di locali al di sotto dell'attuale piano campagna.</p>			

17/18) Polo urbano Le Case
17) C Prolungamento P.za La Malfa
18) D3_2 - Via Marsala

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
17	8.150 mq	7.000 mc.	7,50 mt	40% S.F.	4.700 mq	1.100 mq	500 mq	-----
18	9.940 mq	10.000 mc	9,50 mt	50% S.F.	3.650 mq	1.600 mq	-----	2.150 mq

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

- assetto viario;
- sistemazione a piazza dell'area che fronteggia la nuova Chiesa;
- destinazione di una quota non inferiore al 30% del volume del comparto 18 ad attività direzionali, turistico ricettive, artigianato di servizio, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, commerciali.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L. o P.P. di iniziativa pubblica) o Piano operativo di Comparto esteso ad entrambi i comparti. E' ammessa la redazione di Piani separati per ciascun comparto previa elaborazione di uno studio di insieme dell'area.

Comparto n. 18 attuato

Modalità d'intervento:

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 47 capoverso 2.1.2 delle NTA. :

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C.17, D32.18	Via Marsala, P.za La Malfa	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Le case			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona pianeggiante con quote di circa 20 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura			

19) C - Prolungamento Via A. Meucci

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
19	18.750	15.000 mc.	7,50 mt nell'isolato sul prolungame nto di Via Volta	40% S.F.	7.700 mq	4.000 mq	3.000 mq	-----
			9,00 mt isolato su Via Meucci					

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

- realizzazione del prolungamento di via Volta e del raccordo sud con Via Meucci;
- localizzazione area a parcheggio;
- le funzioni residenziali non potranno superare la quota di 12.000 mc.

Precisazioni:

- Il nuovo tratto viario compreso fra il prolungamento di via Volta e la viabilità di circonvallazione, in attesa della realizzazione di quest'ultima, potrà essere destinato a verde pubblico. In tal caso tale superficie non concorre al raggiungimento dello standard previsto dalla presente scheda.-

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	C.19	Via Meucci	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: Le Case, Fatt. Vecchia				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3b		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Messa in sicurezza idraulica				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento idraulico del Fosso Candalla				
Adeguamento idraulico del Fosso di Scolo				
Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro				
Tombamento o copertura del tratto residuo del Fosso di Scolo				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo del Fosso di Scolo e dei fossi limitrofi				
Restrangimenti della sezione di deflusso del Fosso di Scolo e dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova compreso fra Via Cesare Battisti e la nuova viabilità di progetto in zona Le Case, in una zona pianeggiante con quote di circa 19 m. s.l.m., le sezioni idrauliche del Candalla non sono verificate per piene con tempi di ritorno di 200 anni, si ritiene necessario che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale attraverso la realizzazione di opere che valutino la problematica a livello di comparto, anche con riferimento particolare alle relazioni fra drenaggi superficiali e fognatura; la problematica induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3				

20) C - Via Torricelli

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
20	9.600 mq	7.500 mc	7,50 mt	40% S.F.	4.400 mq	500 mq	3.000 mq	-----

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

- assetto viario;
- realizzazione di una fascia a verde lungo il Fosso Scolo

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C.20	Via Torricelli	Tavola 3	Scala 1:2.000
Localizzazione: Le Case, Fatt. Vecchia				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3b		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Messa in sicurezza idraulica				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento idraulico del Fosso Candalla				
Adeguamento idraulico del Fosso di Scolo				
Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro				
Tombamento o copertura del tratto residuo del Fosso di Scolo				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo del Fosso di Scolo e dei fossi limitrofi				
Restrangimenti della sezione di deflusso del Fosso di Scolo e dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova compreso fra Via Cesare Battisti e il Fosso di Scolo in zona Le Case, in una zona pianeggiante con quote di circa 18 m. s.l.m., le sezioni idrauliche del Candalla non sono verificate per piene con tempi di ritorno di 200 anni, si ritiene necessario che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale attraverso la realizzazione di opere che valutino la problematica a livello di comparto, anche con riferimento particolare alle relazioni fra drenaggi superficiali e fognatura; la problematica induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3				

21) C - Via Picasso

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
21	7.800 mq	5.000 mc	6,50 mt	30% S.F.	5.800 mq	1.000 mq	950 mq	-----

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

- localizzazione del verde e dei parcheggi pubblici lungo via Picasso e realizzazione di alberatura continua su via Picasso;
- tipologia edilizia: case unifamiliari o bifamiliari isolate.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insedimento urbano:	C.21	Via Picasso	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Est Rio della Grotta			
	Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 2i	Fattibilità: 2	
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in declivio con quote di circa 43 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono buone, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali			

22) C – Via I Romani zona Grotta Giusti

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
22	5.050 mq	2.800 mc	6,00 mt	30% S.F.	2.440 mq	400 mq	600 mq	-----

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

- assetto viario con realizzazione di racchetta a parcheggio sulla traversa di via Picasso;
- tipologia edilizia: case unifamiliari o bifamiliari isolate

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.) o Piano operativo di Comparto.

Comparto attuato

Modalità d'intervento:

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 47 capoverso 2.1.2 delle NTA. :

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insegiamento urbano:	C.22	Via I Romani	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Est Grotta Giusti			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
	Verifiche di stabilità del versante interessato dall'intervento			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi			
	Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata della Grotta Giusti, in una zona in pendio con quote di circa 63 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono buone, si consiglia comunque di valutare le problematiche e livello complessivo; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali			

23) C - Loc. Pozzarello

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
23	21.850 mq	13.000 mc	7,50 mt	40% S.F.	7.350 mq	1.200 mq	10.000 mq	-----

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

- assetto viario;
- cessione dell'area a verde pubblico lungo via Gerbi.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insegiamento urbano:	C.23	Pozzarello	Tavola 4	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Pozzarello			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata di Pozzarello, in una zona in leggero pendio con quote di circa 46 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono buone, nella pozione di lotto limitrofa al Fosso di Piantoneta, non edificabile, si dovrà tenere conto delle distanze di rispetto dalle sponde e ambiti fluviali; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.			

24) C - Via del Muro Loc. Violi

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
24	10.180 mq	9.000 mc	7,50 mt	40% S.F.	5.190 mq	1.000 mq	2.500 mq	-----

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

- collegamento viario Traversa via Violi Pozzarello - via S.Allende;

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseadimento urbano:	C.24	Via del Muro	Tavola 3	Scala 1:2.000
Localizzazione: Violi				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restrangimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata nord di Cintoiese, in una zona subpianeggiante con quote di circa 28 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.				

25) C - Via La Nasina

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
25	53.900 MQ	42.000 mc.	9,00 mt edifici prospicienti lato nord del collegamento Via Allende Via Occhibelli	40% S.F.	21.900 mq	5.000 mq	7.300 mq	3.800 mq
			7,50 mt tutti gli altri edifici					

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

- realizzazione dei seguenti assi viari:
collegamento via Allende - via Occhibelli;
circonvallazione nord lungo via La Nasina;
- previsione di una zona a piazza ed a verde al centro dell'insediamento;
- destinazione di una quota di almeno il 9.600 mc del volume totale ad attrezzature pubbliche, a servizi per la residenza, ed usi commerciali e terziari.

Modalità di intervento:

- Piano Attuativo (P.d.L.).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico			
Insediamiento urbano:	C.25	La Nasina	Tavola 3/4 Scala 1:2.000
Localizzazione: Cintoiese Nord			
Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 2i	Fattibilità: 3	
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali		
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto		
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi		
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche		
NOTE	Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata nord di Cintoiese, in una zona subpianeggiante con quote di circa 28 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte in considerazione dell'importanza ed estensione dell'intervento si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito e le indagini debbano di dettaglio a livello di fattibilità 3: sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove penetrometriche statiche standard; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.		

26) C – Via Peretola

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
26	4.500 mq	4.000 mc	7,50 mt	40% S.F.	2.450 mq	500 mq	1.570 mq	-----

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

- realizzazione di una fascia a verde fra l'area di insediamento e l'edificato esistente.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.).

Comparto attuato

Modalità d'intervento:

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dall'art. 47 capoverso 2.1.2 delle NTA. :

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III, Capo 2, se compatibili con gli indici e le prescrizioni dei piani originari e con le limitazioni di cui alle zone B5

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	C.26	Via Peretola	Tavola 3	Scala 1:2.000
Localizzazione: Cintolese Sud				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
NOTE				
Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata nord di Cintolese, in una zona subpianeggiante con quote di circa 20 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte in considerazione dell'importanza ed estensione dell'intervento e delle quote si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito e le indagini debbano di dettaglio a livello di fattibilità 3: sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove penetrometriche statiche standard; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.				

27) C - Prolungamento Via M. via Fani (PEEP Cintolese)

Per il completamento del piano valgono le seguenti prescrizioni:

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
27	22.580 mq	22.000 mc	9,50 mt	50% S.F.	10.100 mq	2.400 mq	4.700 mq	800 mq

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

- realizzazione dell'asse viario est dalla Statale Francesca lungo il Rio delle Pietraie;
- realizzazione di una fascia a verde di rispetto lungo il Rio delle Pietraie;
- destinazione del 15% del volume totale residuo ad attività direzionali, commerciali, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.).

Comparto n. 27 convenzionato

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C.27	Via Fani	Tavola 4	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Cintolese Sud Est			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata nord di Cintolese, in una zona subpianeggiante con quote di circa 27 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte in considerazione dell'importanza ed estensione dell'intervento si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito e le indagini debbano estese e con il dettaglio richiesto dalla fattibilità 3; nella pozione di lotto limitrofa al Fosso Pietraie, non edificabile, si dovrà tenere conto delle distanze di rispetto dalle sponde e ambiti fluviali; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.			

28/29/30) Polo Urbano Cintolese

28) R.U. - P.za M- del Padule

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
28	10.400 mq	9.000 mc relativa alla nuova edificazione ad uso privato di cui max 6.500 per funz. Residenziali	9,00 mt	40% S.F.	3.700 mq	1.350 mq	3.000 mq inclusa piazza esistente	

Destinazioni d'uso:

Per il nuovo edificio sono ammesse destinazioni:

- residenziali
- direzionali
- commerciali
- artigianato di servizio
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

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

- demolizione del fabbricato di abitazione sulla piazza e realizzazione di un nuovo assetto delle aree aperte mediante l'ampliamento della stessa piazza;
- La superficie coperta e il volume delle nuove strutture parrocchiali (chiesa, locali parrocchiali, ecc.) saranno definite sull'effettivo fabbisogno senza vincoli dimensionali.
- E' ammessa la divisione del comparto in due sub-comparti ovvero fra le funzioni di culto (chiesa e strutture parrocchiali) e parte della piazza e le altre funzioni pubbliche e private ammesse; il piano attuativo individuerà in modo dettagliato e puntuale la eventuale suddivisione dei comparti.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.P. di iniziativa pubblica e/o privata).
- E' ammessa la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	R.U. 28	Piazza Martiri del Padule	Tavola 3/4	Scala 1:2.000
Localizzazione: Cintolese Sud Est				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Adeguamento delle sezioni idrauliche del Rio Pietraie				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
NOTE				
Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata sud orientale di Cintolese, in una zona pianeggiante con quote di circa 24 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche e geomorfologiche, ricade in parte all'interno dell'area a rischio idraulico del F. Pietraie, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono scadenti, si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito; nella porzione di lotto limitrofa al Fosso Pietraie, non edificabile, si dovrà tenere conto delle distanze di rispetto dalle sponde e ambiti fluviali; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.				

29) D3.2 - F1 Zona sportiva, scuole, centro commerciale - Cintolese

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
29	30.200 mq	43.000 mc inclusi volumi esistenti	9,50 mt	40% S.F.	-----	6.000 mq	1.800 mq	1.000 mq

Destinazione d'uso:

Sono ammesse destinazioni d'uso direzionali, commerciali, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, turistico-ricettive e residenziali.

La distribuzione dei volumi fra le diverse destinazioni d'uso è affidata al piano attuativo con il vincolo di non superare 5.700 mc di volume per le destinazioni residenziali e di non scendere sotto 9.500 mc per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Non costituiscono elementi vincolanti le divisioni indicate sul Piano fra le zone D3.1, D3.2, F1 esistenti e di progetto.

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

- realizzazione del collegamento viario fra S.S. Francesca e via Romani;
- demolizione del fabbricato già ad uso abitazione e laboratorio posto a nord dell'edificio delle Poste;
- riordino del fronte sulla via Francesca mediante un intervento di arredo urbano (verde, percorsi pedonali e ciclabili, area di sosta) lungo la strada ed in continuità con la sistemazione della piazza della Chiesa.
- realizzazione di un parcheggio lungo via Romani a nord del Cimitero.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.P. di iniziativa pubblica e/o privata) da redigere con il comparto 30. E' ammessa la redazione di un piano separato previa elaborazione di uno studio di insieme.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	D.3.2. 29	Polo Urbano Cintolese	Tavola 3/4	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Cintolese Sud			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
	Adeguamento delle sezioni idrauliche del Rio del Carro			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Superfici impermeabili			
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi			
	Restringtonimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata sud orientale di Cintolese, in una zona pianeggiante con quote di circa 20 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche e geomorfologiche, ricade in parte all'interno dell'area a rischio idraulico del F. Pietraie, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono scadenti, si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito; si dovrà tenere conto delle distanze di rispetto dalle sponde del Rio del Carro; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.</p>			

30) **D3.2 - Zona sud Poste - Cintolese**

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
30	10.250 mq	10.000 mc	9,50 mt	40% S.F.	4.900 mq	1.800 mq	3.000 mq	500 mq

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

- localizzazione dell'area a parcheggio ed a piazza.

Destinazione d'uso:

Sono ammesse destinazioni d'uso direzionali, commerciali, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, turistico ricettive e residenziale, quest'ultima per una quota non superiore a 4.000 mc del volume totale

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L. o P.P. di iniziativa pubblica o privata) da realizzare d'intesa con il comparto 29. E' ammessa la redazione di un piano separato previa elaborazione di uno studio di insieme dei due comparti.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inseediamento urbano:	D.3.2. 30	Polo Urbano Cintolese	Tavola 3/4	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Cintolese Sud			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
	Adeguamento delle sezioni idrauliche del Rio del Carro			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Superfici impermeabili			
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi			
	Restringtoni della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata sud orientale di Cintolese, in una zona pianeggiante con quote di circa 20 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche e geomorfologiche, ricade in parte all'interno dell'area a rischio idraulico del F. Pietraie, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono scadenti, si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito; si dovrà tenere conto delle distanze di rispetto dalle sponde del Rio del Carro; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.</p>			

31) R.U. - Loc. Uggia

Il comparto 31 si articola in due subcomparti che hanno in comune la viabilità di accesso ed i parcheggi. Sono indicati rispettivamente con la lettera a il subcomparto sud e con la lettera b il subcomparto nord. Ove non specificato, i parametri urbanistici, riportati di seguito, si riferiscono all'intero comparto e, salvo diverso accordo fra gli attuatori dei due comparti, le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche debbono essere ripartite in proporzione ai volumi edificabili.

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
31 - a	3.900 mq	3.600 mc	9,00 mt	40% S.F.	1.200 mq	1.200 mq	-----	800 mq
31 - b	6.250 mq	6.400 mc	7,50 mt	60% S.F.	3.300 mq		-----	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

- attività direzionali
- commerciali (esercizi di vicinato)
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico turistico-ricettive e residenza, quest'ultima per una quota non superiore al 80% del volume ammissibile

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

- assetto viario;
- realizzazione di una zona a piazza ed a parcheggio su via di Caliano nel subcomparto "a".

Modalità di attuazione:

Piano di Recupero esteso ai due comparti. E' ammessa la redazione di un Piano di Recupero separato per ciascun comparto, a condizione che siano realizzati la viabilità di accesso ed i parcheggi pubblici, di competenza del comparto.

(E' ammessa la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi)

- I parcheggi di tipo Pb dovranno essere collocati, così come risulta sulla tavola di piano, nel sub-comparto a, ma con ripartizione percentuale in funzione del vol. max ammesso su ciascun sub-comparto, salvo diverso accordo fra gli attuatori dei comparti.

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C.31/a	Subcomparto nord	Tavola 5	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Uggia nord			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Locali seminterrati Opere in sottosuolo Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Parcheggi interrati Locali interrati Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il subcomparto nord dell'Uggia è posto a monte della Strada Francesca; in una zona pianeggiante con quote variabili dai 22 ai 20 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche e geomorfologiche; sono rilevabili problematiche idrauliche per il difficoltoso drenaggio delle acque superficiali e le scarse pendenze, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono scadenti, il comparto deve essere studiato in modo approfondito e le indagini estese e con il dettaglio richiesto dalla fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.			

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inse-diamento urbano:	C.31/b	Subcomparto sud	Tavola 5	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Uggia nord			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Superfici permeabili Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Parcheggi interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Locali interrati Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringtonimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il subcomparto sud dell'Uggia è posto a valle della Strada Francesca; in una zona pianeggiante con quote variabili dai 20 ai 17 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, la morfologia risente della vicinanza con il cratere del padule di Fucecchio; sono rilevabili problematiche idrauliche per il difficoltoso drenaggio delle acque superficiali e le esigue pendenze, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono scadenti, il comparto deve essere studiato in modo approfondito e le indagini estese e con il dettaglio richiesto dalla fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.			

32) C - Polo Urbano Via Orlandini - Chiesina Ponziani

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
32	22.900 mq	18.000 mc	7,50 mt	40% S.F.	9.600 mq	1.680 mq	8.600 mq	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

- Attività direzionali
- Attività commerciali
- Artigianato di servizio
- Attività turistico-ricettive
- Residenza fino ad un massimo dell'80% del volume totale
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; è consentito destinare una parte del verde ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico utilizzando una quota del volume massimo ammissibile.

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

- localizzazione area a verde.

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo (P.d.L. o P.P di iniziativa pubblica).

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	C. 32	Polo Urbano Via Orlandini	Tavola 5	Scala 1:2.000
Localizzazione: Chiesina Ponziani				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 3
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringtonimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Chiesina Ponziani, in una zona pianeggiante con quote di circa 21 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche e geomorfologiche, la morfologia risente della vicinanza con il cratere del padule di Fucecchio; sono rilevabili problematiche idrauliche per il difficoltoso drenaggio delle acque superficiali e le esigue pendenze, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono scadenti, il comparto deve essere studiato in modo approfondito e le indagini estese e con il dettaglio richiesto dalla fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.			

33) D2_2 – Area Produttiva Via Pratovecchio

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F.	Pb.	Verde	Piazza
33	52.700 mq	-----	10,00 mt	50% S.F.	36.600 mq	3.500 mq	5.500 mq	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono consentite attività produttive artigianali e industriali. Le attività commerciali e direzionali nei lotti a destinazione produttiva artigianale e industriale 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

E' consentito destinare una quota non superiore al 25% della superficie fondiaria complessiva del comparto ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio fra cui le seguenti attività: commerciali, direzionali, di pubblico esercizio, espositive, ricreative, associative, assistenziali, sanitarie e sociali, di servizio alla Pubblica Amministrazione e di sostegno alle attività produttive.

Le attività commerciali al dettaglio non potranno superare la dimensione della media struttura di vendita.

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

- realizzazione di una quota di parcheggi pubblici in fregio a Via Pratovecchio;
- localizzazione delle aree a verde pubblico in prossimità degli edifici di civile abitazione.

Modalità di attuazione:

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

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insediamiento urbano:	D.2.33	Area produttiva Pratovecchio	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: Fra Via Pratovecchio e confine con Pieve a Nievole				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3b		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Messa in sicurezza idraulica				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento idraulico del Fosso Candalla				
Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro				
Opere di qualsiasi natura a distanze inferiori a m. 10 dal piede dell'argine o della sponda del Fosso Candalla				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
<p>Il comparto si trova compreso fra Via di Pratovecchio e il confine amministrativo con Pieve a Nievole, il limite est del lotto è posto a circa 200 m. dall'argine destro del Fosso Candalla, in una zona pianeggiante con quote di circa 17 m. s.l.m., le sezioni idrauliche del Candalla non sono verificate per piene con tempi di ritorno di 200 anni, la situazione idraulica generale è complicata dalle relazioni fra Candalla e Orzalese il cui innesto nel fosso principale è problematico, il lotto non è quindi difeso da opere idrauliche efficienti, oltre a trovarsi in una zona depressa morfologicamente; si ritiene necessario che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale attraverso la realizzazione di opere che valutino la problematica a livello di comparto, anche con riferimento particolare alle relazioni fra drenaggi superficiali e fognatura; la problematica induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3.</p>				

34) D2_2 – Area produttiva Circonvallazione Le Case

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
34	47.000 mq	-----	10,00 mt (escluso volumi tecnici)	50% S.F.	24.800 mq	4.500 mq	13.300 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.

-Sono ammesse altezze maggiori rispetto a quelle prescritte, esclusivamente per la realizzazione di volumi finalizzati al contenimento di attrezzature tecnologiche, strettamente necessarie alle esigenze produttive. In tal caso l'altezza di tali volumi saranno definiti in sede di piano attuativo o piano operativo di comparto.

Modalità di attuazione:

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

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insegiamento urbano:	D.2.34	Area produttiva Le Case	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: sud Via Ponte del Terzo			
Pericolosità geologica: 2m	Pericolosità idraulica: 3b		Fattibilità: 3	
Prescrizioni				
	Messa in sicurezza idraulica			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento del deflusso delle acque superficiali			
	Adeguamento idraulico del Fosso Candalla			
	Adeguamento idraulico dei tre fossi posti a ovest Fosso Candalla			
	Adeguamento del Ponte di Via del Terzo			
	Realizzazione delle opere di bonifica idraulica del comparto integrate con nuova viabilità sovracomunale			
	Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Deviazione e rettifica di corsi d'acqua			
	Superfici permeabili			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Tombamento o copertura dei tre fossi posti a est del F. Candalla			
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
	Restringimenti della sezione di deflusso del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova a sud di Via Ponte del Terzo; il limite est del lotto è posto a circa 100 m. dall'argine destro del Fosso Candalla, in una zona pianeggiante con quote di circa 17 m. s.l.m.</p> <p>Questo comparto è il più problematico dell'intero atto pianificatorio comunale; secondo la più recente impostazione della carta di pericolosità ricade infatti in un'area a grado 3b, essendo stato alluvionato nel 1994 e negli anni successivi e non è difeso da opere idrauliche efficienti. Le sezioni idrauliche del Candalla non sono verificate per piene con tempi di ritorno di 200 anni, la situazione idraulica generale è complicata dalla morfologia dei luoghi, trovandosi in una zona depressa; la realizzazione delle opere è subordinata alla messa in sicurezza integrale del comparto; a tal fine potrebbe risultare utile redigere un progetto di bonifica integrato con la nuova viabilità di collegamento con Via del Fossetto; si ritiene necessario che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale attraverso la realizzazione di opere che valutino la problematica a livello di comparto, anche con riferimento particolare alle relazioni fra drenaggi superficiali e fognatura.</p>			

35) D2_2 – Area produttiva Loc. Violi

Parametri urbanistici:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F.	Pb.	Verde	Piazza
35	19.600 mq	26.000	8,00 mt per edifici non produttivi 5,00 mt per edifici produttivi	50% S.F.	11.500 mq	1.600 mq	3.700 mq	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono consentite le attività artigianali connesse e compatibili con la residenza sul modello della casa-laboratorio. Sono inoltre ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi purché legati alla prevalente attività produttiva. La superficie destinata alle abitazioni ed alle funzioni non direttamente produttive non può superare il 35% del volume del complesso di edifici di ogni singola unità produttiva.

E' ammessa inoltre la realizzazione di un edificio di servizio (attività commerciali, direzionali, di ristorazione e simili) nel lotto in prossimità di Via Frasso per un volume massimo di mc 1.500 ed altezza 7,50 mt.

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

- localizzazione delle aree a verde lungo Via Mignattaia e sul lato ovest del comparto;
- localizzazione di una quota dei parcheggi fra Via Frasso e Via Mignattaia.

Modalità di attuazione:

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

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insegiamento urbano:	D.2.35	Area produttiva Violi	Tavola 3/4	Scala 1:2.000
Localizzazione: Violi, Via Frasso				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova ai margini dell'area urbanizzata Violi, in una zona subpianeggiante con quote di circa 26 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte in considerazione dell'importanza ed estensione dell'intervento si ritiene che il comparto debba essere studiato in modo approfondito e le indagini debbano estese e con il dettaglio richiesto dalla fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali.				

36) C – Prolungamento via Nigra (Ex Iott.ne Ghelardini)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
36	6.600 mq	8.020 mc	9,00 mt	40% S.F.	3.900 mq	1.000 mq	-----	-----

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

- assetto viario.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.d.L.)o Piano operativo di Comparto.

N.B. = Il presente comparto non incide sui dati dimensionali del piano in quanto il numero degli abitanti insediabili era definito nei residui del PRGC vigente e richiamati nel P.S.

Il comparto è stato modificato con variante al RU n° 2 , variante divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione sul BURT n. 45 del 5.11.2008

Il PIANO PEEP è stato approvato con delib. C.C. n. 54 del 26.09.2008 , e divenuto esecutivo a seguito di pubblicazione sul BURT n. 45 del 5.11.2008-12-30

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insedimento urbano:	C.36	Via Nigra	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Zona asilo Nido			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
	Estensione delle indagini geologiche a livello del lotto nel suo complesso			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi			
	Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche statiche			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	<p>Il comparto si trova all'interno dell'area urbanizzata di Monsummano Terme, in una zona in lieve declivio con quote di circa 29 m. s.l.m., non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono discrete, d'altra parte la destinazione d'uso prevista induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura</p>			

37) R.U. – Grotta Giusti

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
37	12.300 mq	Volumi esistenti maggiorati del 20%	7,50 mt	40% S.F.	-----	1.230 mq	-----	-----

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

- localizzazione di un parcheggio pubblico sulla parte sud della area R.U.
- Strada pubblica che colleghi la strada interna esistente, parcheggio di previsione e via Grotta Giusti

Modalità di attuazione:

- Piano di Recupero (E' ammesso la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Inse-diamento urbano:	R.U. 37	Grotta Giusti	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Grotta Giusti			
Pericolosità geologica: 3m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
	Verifiche di stabilità del versante interessato dall'intervento			
	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi				
	Rialzamenti di quota dei terreni			
	Scavi e riporti			
	Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000			
	Superfici permeabili			
	Locali interrati			
	Locali seminterrati			
	Opere in sottosuolo			
	Parcheggi interrati			
	Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri			
	Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi				
	Superfici impermeabili			
	Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi			
	Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo			
	Prove in situ			
	Analisi fisico meccaniche su campioni di terre			
	Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova presso Grotta Giusti, in una zona in pendio con quote di circa 65 m. s.l.m., non si rilevano significative problematiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono buone, date le condizioni idrogeologiche e la rilevanza del campo termale si ritiene che debbano essere valutate le problematiche a livello complessivo; dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e lo smaltimento dei reflui			

38) R.U. – Via Mazzini – Via Gobetti – Fosso Candalla

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F.	Pb.	Verde	Piazza
38	15.900 mq	Volumi esistenti con incrementi previste dalle specifiche zone + ulteriore Maggiorazione del 10%	10,50 mt o esistenti	50% S.F. + maggiorazione del 10% (esclusi edifici classificati di valore.	-----	-----	7.400 mq	-----

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

- Riqualificazione dei prospetti prospicienti il Verde Pubblico esistente (P.za A. Moro),
- Realizzazione di opere di urbanizzazioni di penetrazione pedonale/carrabile lungo i prospetti riqualificati e soddisfacimento standard (verde e parcheggi)

Modalità di attuazione:

- Piano di Recupero (E' ammesso la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insedimento urbano:	R.U. 38	Via Mazzini	Tavola 2	Scala 1:2.000
	Localizzazione: Via Mazzini intersezione Via Gobetti			
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 2i		Fattibilità: 2
Prescrizioni	Ripristino del deflusso delle acque superficiali			
Interventi ammessi	Rialzamenti di quota dei terreni Scavi e riporti Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000 Superfici permeabili Ampliamento della sezione di deflusso del Fosso Candalla e fossi limitrofi Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi meno di 30 metri Locali interrati Locali seminterrati Opere in sottosuolo Parcheggi interrati Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto			
Interventi non ammessi	Superfici impermeabili Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri			
Indagini geologiche consigliate	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo Prove in situ Analisi fisico meccaniche su campioni di terre Prove penetrometriche statiche Prove penetrometriche dinamiche			
NOTE	Il comparto si trova nel centro abitato di Monsummano, in una zona pianeggiante con quote di circa 20 m. s.l.m. già urbanizzata, non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono mediamente scadenti, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura.			

39) C – Zona Pretura (PEEP)

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
39	10.200 mq	15.000 mc inclusa vol. scolastico	9.00 mt	40% S.F.	3.300 mq	1.500 mq	2.000 mq	-----

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

- realizzazione di un collegamento viario fra via La Pira e via Pacinotti.-
- realizzazione del parcheggio e dello spazio verde nella previsione cartografica
- Le volumetrie residenziali non potranno superare la quantità di 9.000 mc.

Modalità di attuazione:

- Piano Attuativo (P.E.E.P.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insedimento urbano:	C3	Zona Pretura	Tavola 1	Scala 1:2.000
Localizzazione: zona Pretura				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Ampliamento della sezione di deflusso del Fosso Candalla e fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi meno di 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova in in una zona pianeggiante con quote di circa 26 m. s.l.m. già urbanizzata, non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono mediamente scadenti, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura;				

40) R.U. – Via Paradiso- Via Verdi

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	S.F	Pb.	Verde	Piazza
40	5.490 mq	13.650 mc	13,50 mt	50% S.F,	2.890 mq	1.650 mq.	-----	950 mq
		2.040 mc *						

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

- Realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra Via Verdi e Via Paradiso
- Realizzazione di piazzetta interna all'area di recupero
- Realizzazione di parte della dotazione dei parcheggi di previsioni sulla lato sud del comparto

* La volumetria assentita è ammessa esclusivamente nei locali interrati in corrispondenza della soprastante piazza pubblica o ad uso pubblico

Modalità di attuazione:

- Piano di Recupero, (E' ammesso la redazione di P.I.U. o P.O.di C. di cui ai richiami delle NTA. per limitati interventi)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insedimento urbano:	C3	Via Paradiso- Via Verdi	Tavola 1	Scala 1:2.000
Localizzazione: Via Paradiso- Via Verdi				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3a		Fattibilità: 2
Prescrizioni				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Ampliamento della sezione di deflusso del Fosso Candalla e fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi meno di 30 metri				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso dei fossi limitrofi				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profondi oltre 30 metri				
Indagini geologiche consigliate				
Sondaggi geognostici a carotaggio continuo				
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE				
Il comparto si trova in una zona pianeggiante con quote di circa 26 m. s.l.m. già urbanizzata, non si rilevano problematiche geologiche e idrauliche, le caratteristiche dei terreni di fondazione sono mediamente scadenti, dovrà essere curato in particolare il drenaggio delle acque superficiali e il recapito in fognatura;				