



COMUNE DI PESCIA

PROVINCIA DI PISTOIA

A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali

VARIANTE AL VIGENTE STRUMENTO
URBANISTICO AI SENSI DEGLI ART. 15, 16, 17 E
18 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005 QUALE
ANTICIPATRICE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO PER IL RILANCIO DELLE
ATTIVITÀ COMMERCIALI, DEL TURISMO E PER
INCENTIVARE IL RECUPERO DEGLI EDIFICI
ESISTENTI GIÀ OGGETTO DI PR

N.T.A. SOVRAPPOSTE

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. (il presente articolo è norma di regolamento edilizio riportato al solo scopo di una corretta lettura delle norme urbanistiche)

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade ed i percorsi pedonali di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete telefonica;
- g) la rete fognante o, nel caso di edifici isolati, equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
- h) spazi di sosta e parcheggi pubblici, esclusa la viabilità di accesso, secondo le minime dimensioni previste [dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS](#) ~~al successivo art. 6;~~

i) spazi di verde pubblico liberi ed attrezzati secondo le minime dimensioni previste [dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS](#) ~~seguenti:~~

~~— aree residenziali: mq. 7,50/abitante pari a mq. 25,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;~~

~~— aree commerciali, alberghiere, direzionali e simili: mq. 40,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;~~

~~— aree industriali, artigianali e simili: mq. 15,00 di verde ogni mq. 100,00 di Su;~~

Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme viene determinata l'esatta ubicazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo l'elenco di cui al precedente primo comma.

Art. 6 – PARCHEGGI.

[Oltre agli standard pubblici di cui](#) ~~A completamente di quanto indicato~~ al precedente art. 5 primo comma, punto h), ~~per i parcheggi pubblici e d'uso pubblico~~ resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, interventi edilizi che determinano incremento di carico urbanistico (es. nuova edificazione, interventi di ristrutturazione con incrementi volumetrici, cambio di destinazione d'uso, frazionamento in più unità immobiliari etc.), predisporre parcheggi [stanziali, ai sensi della L. 122/89](#), nelle seguenti misure:

• aree residenziali:

mq. 3,00 per abitante pari a mq. 10,00 ogni mq. 30,00 di Sun ed almeno 2 posti auto di superficie non inferiore a mq. [12,50](#) ~~12,00~~ per ogni appartamento anche se monocamera;

• aree industriali e artigianali, magazzini, depositi:

mq. 8,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun;

• laboratori artigianali:

mq. 10,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun;

• commercio, pubblici esercizi, ristoranti, attrezzature per lo spettacolo (teatri, cinematografi, impianti sportivi):

mq. 60,00 di parcheggio ogni 100,00 mq. di Sun;

~~• aree commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq.:~~
~~mq. 150,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun di vendita;~~

• aree alberghiere, sanitarie e simili:

mq. 20,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun e comunque 1 posto auto per camera;

• aree direzionali e simili:

mq. 40,00 di parcheggio ogni mq. 100,00 di Sun.

Non è comunque consentito computare come area di parcheggio la sede stradale, neppure nel caso di strade private.

Le aree destinate ai parcheggi privati - interne od esterne, coperte o scoperte - devono essere vincolate alla destinazione d'uso prevista e devono essere assegnate ad ogni unità immobiliare con apposita indicazione nei relativi atti di compravendita. A richiesta del Comune, potrà essere costituito vincolo e/o servitù con atto da trascrivere nei registri della proprietà immobiliare.

Per le attività commerciali, oltre ai parcheggi stanziali devono essere reperiti parcheggi per la sosta di relazione come previsti dalla LRT 28/2005 e dal relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 15/R/2009.

Per gli esercizi di vicinato ubicati in centro storico è possibile derogare al reperimento degli parcheggi per la sosta di relazione indicati dall'art. 28 del D.P.G.R. 15/R/2009.

~~Come eventualmente specificato ai corrispondenti articoli del titolo IV delle presenti norme per alcune zone o limitatamente ad alcuni tipi di intervento, quando non sia possibile reperire gli spazi necessari, sono consentite deroghe agli standards elencati al primo comma del presente articolo.~~

A insindacabile giudizio dell'Amministrazione e con le modalità previste dal regolamento edilizio è comunque consentita la monetizzazione ove, per comprovate impossibilità, non sia possibile reperite in tutto o in parte gli spazi di parcheggio.

Art. 37 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - A -.

Sono gli immobili, i complessi edilizi, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che presentano caratteri architettonici ed urbanistici significativi per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione come definite all'art.2 punto a) del decreto ministeriale 1444/68, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il piano individua edifici, nuclei, agglomerati urbani di antica formazione e di valore storico - artistico, culturale ed ambientale, classificandoli in ulteriori sottozone:

- sottozone A(*) - Centri della montagna già interessati da variante ex art.5 della legge regionale toscana 59/80;
- sottozone A(0) - Centri da sottoporre a variante ex art. 5 della legge regionale toscana 59/80 (Pescia centro. Collodi castello);
- sottozone A(.) - Patrimonio edilizio di valore storico - ambientale con indicazione specifica della categoria d'intervento;
- sottozone A(PR)- Sistema delle cartiere.

Gli interventi edilizi nelle zone - A -, in special modo quando si tratti di Piano di Recupero, dovranno conformarsi ad alcuni criteri:

- mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti, affittuari);

- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso per quanto attiene alla residenza, al commercio al dettaglio ed all'artigianato non nocivo;
- allontanare attività nocive (industrie inquinanti o rumorose) o comunque incompatibili con la struttura morfologica e funzionale del contesto (grandi aree commerciali, attività direzionali private);
- prevedere, per gli edifici dismessi o per i quali sia in corso il cambio di destinazione d'uso, attività compatibili con la tipologia edilizia ed i caratteri morfologici e funzionali del contesto costruito;
- valorizzare la qualità edilizia per quanto attiene la tipologia originaria, i materiali e le tecniche costruttive come si manifestano nei valori di prospetto (comici, marcapiani, soglie in pietra naturale, infissi, inferriate, oggetto di gronda, ecc.) e nell'impianto strutturale (scale, volte, solai, coperture).

Nelle Z.T.O. - A - sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, servizi socioculturali ed associazionismo, attività ricreative, ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali.

In tutte le zone A o ad essa assimilabile è comunque consentita l'attività ricettiva di albergo diffuso come indicata dalla LRT 71/2013.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ad eccezione dei comparti, per i quali, in conseguenza di condizioni specifiche di degrado, verrà previsto il Piano di Recupero in base all'art. 28 della legge n. 457/1978 e degli artt. 9 e 11 della legge regionale n. 59/1980.

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.

Sono ammessi soltanto interventi unitari ed organici che riguardino almeno un intero edificio, **intendendo per intero edificio l'unità tipologica terra tetto.**

In mancanza di intervento unitario ed organico su un intero edificio o in assenza di Piano di Recupero, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia del tipo **R1 D4 esclusivamente per opere interne e per singole unità immobiliari con l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso residenziale.**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per gli interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

Interventi edilizi:

- *Interventi su opere e manufatti di arredo esterno.*
- Qualsiasi intervento che modifichi opere e manufatti di arredo esterno quali cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, recinzioni, siepi, pavimentazioni, ecc... dovrà essere **autorizzate autorizzato dal Sindaco.**

Interventi sul suolo:

- *Interventi su parchi e giardini*
- Nei parchi e giardini delle ville e degli edifici individuati nelle cartografie sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno ed alla distribuzione volumetrica delle masse di verde nonché alle essenze vegetali esistenti.
- *Utilizzazione di aree non edificate*
- E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e parcheggio di automezzi.
- *Tracciati stradali.*

- E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico ed ambientale.

Art. 41 - Sottozona A (PR) - SISTEMA DELLE CARTIERE.

Il piano individua e comprende in queste sottozone le antiche cartiere del fondovalle del fiume Pescia maggiore e le loro aree di pertinenza, strutture che, nella generalità dei casi, hanno perduto l'originaria destinazione produttiva.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di predisporre un progetto per il recupero e la valorizzazione dell'intero sistema delle cartiere da attuarsi tramite Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata riferiti ai singoli complessi edilizi.

I predetti Piani di recupero potranno essere approvati dal Consiglio Comunale anche in assenza del Progetto generale riferito all'intero sistema.

Il progetto che ha come scopo la definizione di un "parco di archeologia industriale" dovrà individuare criteri, modi e condizioni di fattibilità economica per il recupero edilizio degli antichi opifici cartari, il reimpiego e la valorizzazione degli impianti e delle risorse tecnologiche attinenti la cultura della produzione della carta nella valle del Pescia.

Dovranno essere effettuati il rilevamento e lo studio delle risorse della cultura materiale presenti nell'area: gli edifici e gli impianti produttivi, le infrastrutture di captazione, adduzione delle acque e le macchine di produzione dell'energia idraulica; lo studio delle tecnologie tradizionali e di particolari prodotti cartari.

Sulla scorta di compiute indagini conoscitive e dell'approfondita conoscenza della storia della tecnologia nel settore specifico, il progetto:

- individua gli impianti produttivi tradizionali che possono essere mantenuti in funzione;
- individua le macchine e gli impianti dismessi che meritano di essere conservati a documentare cicli di produzione significativi dal punto di vista della storia della tecnologia;
- prefigura le attività culturali ed i percorsi formativi atti a tramandare il patrimonio di conoscenze e manualità relativi alle tecnologie di produzione cartaria ed al loro reimpiego attivo nel contesto economico contemporaneo, individua inoltre le sedi in cui tali attività possono essere svolte;
- definisce i caratteri tipologici e la qualità edilizia degli opifici dismessi e le loro modalità storico – formative;
- individua l'entità' del patrimonio edilizio in disuso ed i criteri per il recupero congruente con i valori ed i caratteri della preesistenza e le destinazioni d'uso compatibili (residenziali, produttive, turistico - ricreative e culturali).

Fino all'approvazione del PR sono ammessi solo interventi di restauro e di ristrutturazione leggera **R1 come indicata dall'art. 49 del RE.** ~~cioè le categorie C) e D) di cui alla legge regionale 59/80.~~

Art. 47ter - Sottozone B(5) – ZONA RESIDENZIALE GIA' SOGGETTE A P.A.

Trattasi in particolare di:

- aree su cui sono stati realizzati interventi di recupero soggetti a Piano attuativo (PR) per le quali oggi sono decaduti i termini di validità;**
- aree residue già soggette a Piano Attuativo (PR) non attuate per le quali sono decaduti gli interessi ad attuare un nuovo PR;**

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti.

Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,60 mq/mq

In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.

In tali aree sono consentite oltre alle destinazioni residenziali anche tutte quelle complementari e compatibili con quella residenziale e cioè commerciali, direzionali, artigianali limitate alle attività non nocive, non rumorose, non inquinanti, privilegiando l'artigianato di servizio.

Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

Art. 49 - Zone R(n) - DI RINNOVO, RIQUALIFICAZIONE, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Sono particolari situazioni del tessuto urbano ove si ritrovano condizioni di abbandono e di degrado, funzioni marginali e di risulta a fronte di evidenti disponibilità, sia per la loro localizzazione, sia per le condizioni al contorno, a recepire nuovi contenuti formali, fruitivi, di destinazione d'uso.

Il piano individua tali aree ai margini del centro storico di Collodi e di Pescia, esse corrispondono, di solito, ad opifici o stabilimenti industriali dismessi.

Sfruttando le opportunità offerte dalla localizzazione, le caratteristiche del luogo ed il valore dei manufatti edilizi, la progettazione dovrà rendere espliciti e meglio organizzati alcuni caratteri funzionali o tipologici o di destinazione d'uso, interpretare le preesistenze, organizzare nuovi spazi e nuove forme ~~anche utilizzando un incremento volumetrico max pari al 20% del volume esistente,~~ aggregando funzioni complesse per creare un ambiente urbano ricco e di qualità. **Il limite massimo di edificabilità è pari alla SUL esistente.**

Nell'ambito delle zone R(n), di rinnovo, riqualificazione, ristrutturazione urbanistica, si individuano le seguenti sottozone:

- **Sottozona R(1) - Filanda San Marco** (Via S. Marco)
- **Sottozona R(2) - Stabilimento Del Magro** (Strada Mammianese Nord)
- **Sottozona R(3) - Conceria Piazza Del Moro** (Piazza del Moro / Via dei Colletti)
- ~~Sottozona R(4) - Conceria Tre chiodi (Via Battisti / Via di Boboli)~~
- **Sottozona R(4a) - Conceria Tre chiodi** (Via Battisti / Via di Boboli)
- **Sottozona R(4b) - Conceria Tre chiodi** (Via Battisti / Via di Boboli)
- **Sottozona R(5) - Conceria mura del Duomo** (Via del Giocatolo)
- ~~Sottozona R(6) - Cinema Garibaldi (Viale Garibaldi)~~
- ~~Sottozona R(8) - Conceria Moschini (Viale Garibaldi / Piazza dei Fiori)~~
- **Sottozona R(10) - Stabilimento Marchi** (Via Fiorentina)
- **Sottozona R(11) - Statale Lucchese**
- **Sottozona R(12) - Via Lucchese / Ponte all'Abate C/F**
- **Sottozona R(13) - Veneri, EzF R13 - EzF ~~R14~~ R13bis**

~~• Sottozona R(14) - C/F - Castellare~~

• **Sottozona R(15) - Stabilimento Celli**

Nelle sottozone R(n) le previsioni del piano si attuano per intervento urbanistico preventivo in seguito alla predisposizione di un ~~piano particolareggiato di iniziativa pubblica~~ e piano di recupero di iniziativa pubblica o privata su tutta l'area e progetti edilizi per fasi attuative corrispondenti alle unità minime di intervento.

L'attuazione del progetto d'insieme su tutta l'area sarà subordinata alla stipula di una convenzione fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale che dovrà definire, tra l'altro, i tempi ed i modi di realizzazione del progetto per fasi attuative ed in particolare delle opere di urbanizzazione, le modalità di realizzazione e di cessione all'uso pubblico delle superfici edificate, come specificato, per quanto attiene a destinazione e quantità, per ogni singola sottozona.

Per le dotazioni di parcheggi, di verde e spazi pubblici, si richiama quanto prescritto dal comma 9 dell'art. 52 delle NTA del PS ~~agli artt. 5 e 6 delle presenti norme~~ applicando gli standards per ognuna delle diverse destinazioni d'uso ammesse.

Per ogni sottozona sono fornite le specifiche previsioni e cioè le destinazioni d'uso ammesse, i parametri urbanistici, le prescrizioni particolari, gli interventi edilizi ammessi. ~~con l'avvertenza che, per l'esistente, si fa riferimento alle categorie dell'"allegato" alla legge regionale 59/80.~~

Tali indicazioni e parametri nonché le destinazioni d'uso sono da intendersi ~~non~~ prescrittive, solo per quanto riguarda le percentuali delle varie destinazioni d'uso è consentita, ~~stabilendo che i relativi valori sono definiti~~ in sede di approvazione del piano di recupero, una tolleranza in negativo o positivo del 5%. ~~dal consiglio comunale~~

~~Nella cartografia di progetto in scala 1:2000, all'interno degli ambiti di recupero sono identificati, con campitura a tratti paralleli, gli edifici di valore storico-ambientale, documentario e tecnologico. Il rilievo dottagliato e la completa lettura storico-evolutiva, strutturale e formale dei complessi edilizi dovrà valutare puntualmente il valore dei singoli manufatti.~~

~~Gli spazi pubblici indicati all'interno delle zone di recupero sono puramente indicativi come disegno e dislocazione, mentre restano vincolanti i loro valori assoluti.~~

Le prescrizioni specifiche - identificate con numero progressivo dalla sottozona R(l) alla sottozona **R(15)** ~~R(16)~~ - sono riportate distintamente per ogni sottozona nell'allegato all'art. 49 - Zone R(n) il quale costituisce parte integrante delle presenti norme.

ALLEGATI ALL'ART.49

Art.49/3 -Sottozona R(3) - CONCIERIA PIAZZA DEL MORO - (Piazza del Moro/Via dei Colletti).

Area prospiciente il fiume Pescia e sulla piazza del Moro, fra il torrente Bareglia e il colle di Castello

(ex conceria Riccioni - Romoli).

Superficie territoriale St. mq. ~~3.500~~ circa mq. **3.400**

Volume esistente V. mc. ~~18.000~~ circa mc. **17.500**

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;

- recupero delle preesistenze di valore architettonico o di testimonianza storica, identificate in cartografia, tramite interventi di restauro e ristrutturazione edilizia come descritti alle lettere C) e D).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali 20 %
- terziarie e direzionali, commerciali e di servizio 30 %
- alberghiere e per la ristorazione 50 %

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale It. mc./mq. 1,70 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza, 6 piani fuori terra H.max. ml. 18,50 (nei limiti di altezza esistenti)

Prescrizioni particolari:

- il progetto dovrà curare il ridisegno dei prospetti sulla piazza San Romualdo e sulla piazza del Moro, il ripristino del passo pedonale sulla via dei Colletti fino alla piazzetta interna e dei collegamenti

pedonali fra detta piazzetta e la piazza del Moro.

- la superficie edificata da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche sarà pari al 10% della Sun realizzata.

~~Art. 49/4A Sottozona R(4) – Conceria Tre chiodi (Via Battisti / Via di Boboli)~~

~~Area adiacente l'Ospedale S. Cosma e Damiano sulla via C. Battisti delimitata da via di Boboli, Rio del Giocatoio, parcheggio Ospedale, sulla quale l'antico complesso di edifici:~~

Superficie Fondiaria	S.f.	mq.	2.500 circa
Volume esistente	V.	mc.	12.500 circa

~~Sono ammessi interventi di:~~

- ~~• ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi;~~
- ~~• recupero delle preesistenze individuate in cartografia, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera D 1).~~

~~Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso:~~

~~Servizi Ospedalieri o servizi direttamente collegati~~

~~Parametri urbanistici:~~

- ~~• indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc/mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)~~
- ~~• altezza 3-4 piani fuori terra H. max. ml. 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)~~

Art. 49/4A Sottozona R(4a) - Conceria Tre chiodi (Via Battisti)

Area adiacente l'Ospedale S. Cosma e Damiano prospiciente via C.Battisti , e parcheggio dell'Ospedale antico complesso di edifici :

Superficie Fondiaria	S.f. mq 960
Volume esistente	V. mc 4.360

Sono ammessi interventi di :
ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi ;
recupero delle preesistenze individuate in cartografica, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera D 1).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso :

Servizi Ospedalieri e servizi direttamente collegati ed anche insediamento di attività complementari al Polo Ospedaliero, intendendosi per tali anche quelle destinate ad offrire adeguati servizi e ospitalità al personale sanitario, ai pazienti ed ai loro parenti o visitatori.

Parametri urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc/mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza 3-4 piani fuori terra H. max. ml 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

Art. 49/4BSottozona R(4b) - Conceria Tre chiodi (Via di Boboli/Rio del Giocatoio)

Area adiacente l'Ospedale S. Cosma e Damiano prospiciente parcheggio dell'Ospedale , Rio del Giocatoio, via di Boboli :

Superficie Fondiaria	S.f. mq 1.802
Volume esistente	V. mc 8.140

Sono ammessi interventi di :
ristrutturazione urbanistica come descritti alla lettera E) per gli edifici che non presentano valori edilizi significativi ;

recupero delle preesistenze individuate in cartografica, che presentano valori architettonici o di testimonianza storica tramite ristrutturazione edilizia come descritta alla lettera D 1).

Sono ammesse, nei limiti indicati, le seguenti destinazioni d'uso :

Servizi Ospedalieri e servizi direttamente collegati **ed anche insediamento di attività complementari al Polo Ospedaliero, intendendosi per tali anche quelle destinate ad offrire adeguati servizi e ospitalità al personale sanitario, ai pazienti ed ai loro parenti o visitatori.**

Parametri urbanistici :

- indice di fabbricabilità fondiaria If. Mc/mq. 5,00 (nei limiti del volume esistente su tutta l'area)
- altezza 3-4 piani fuori terra H. max. ml 12,50 (nei limiti delle altezze esistenti)

Art. 56 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - D -

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2, punto d) del decreto ministeriale 2/4/68n. 1444 destinate agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali oltre a - nei limiti in cui sono ad essi complementari - magazzini, depositi, silos e serbatoi, rimesse oltreché laboratori di ricerca e di analisi, uffici e mostre connesse attività di produzione.

Nelle zone D sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e direzionali, ~~che dovranno comunque risultare complementari rispetto alla destinazione d'uso dell'attività principale~~, nel rispetto delle percentuali individuate nelle singole sottozone. L'inserimento di tali attività è subordinato alla verifica delle dotazioni di aree a parcheggio, che dovranno essere dimensionati sulla base dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Sono altresì ammesse abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

La realizzazione di tali alloggi è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo (debitamente registrata/o e trascritta/o) con il quale il concessionario si obbliga e si impegna a non alienare separatamente l'immobile a destinazione produttiva dagli alloggi realizzati in forza della presente disposizione normativa.

Sono previste attrezzature di pubblico interesse e di natura ricreativa e sociale oltreché attrezzature di ristoro al servizio degli addetti all'industria.

Non sono ammesse costruzioni per le lavorazioni nocive rientranti nell'elenco delle industrie insalubri redatto ai sensi dell'art. 216 del regio decreto 27/7/34 n. 1275 e successive modifiche e integrazioni.

Prima del rilascio della concessione edilizia il concessionario dovrà sottoscrivere specifica convenzione con la quale si impegna ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria, compresi gli eventuali impianti di depurazione, ed a delimitare le aree da cedere al Comune per la formazione di spazi pubblici di parcheggio e verde elementare, ove tutto ciò non consegua ad uno strumento attuativo particolareggiato già approvato o di obbligatoria elaborazione per la zona.

In ogni caso non sono consentiti gli scarichi senza preventiva ed idonea depurazione secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla loro composizione chimica ed organica e tenendo conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

Analogamente, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, dovranno essere predisposti tutti gli impianti e le apparecchiature previste dalle leggi e regolamenti vigenti.

Per le Z.T.O. - D - l'indicazione della fascia di rispetto stradale riportata negli elaborati grafici significa che gli edifici di nuova costruzione non possono occuparne l'area pur potendone utilizzare, ai fini dell'indice di utilizzazione e del rapporto di copertura, la superficie.

Le Z.T.O. - D - si distinguono nelle seguenti sottozone:

- Sottozone D(1) - Artigianali e industriali di completamento.
- Sottozone D(2) - Artigianali e industriali di espansione.

Art.57 Sottozone D (1) – ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

Sono destinate ad insediamenti artigianali ed industriali e già prevalentemente edificate.

In tali sottozone, per gli immobili esistenti, sarà consentito l'inserimento di attività commerciali e/o direzionali, **fino alle strutture di vicinato**, a condizione che la superficie utile delle stesse risulti non superiore al 50% della superficie utile complessiva dell'immobile di riferimento e sempre che risultino verificati gli standard a parcheggio, che dovranno essere dimensionati nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti norme e dalle specifiche discipline di settore, in relazione alle destinazioni d'uso presenti nell'immobile settore e reperite entro il lotto di pertinenza o in aree ritenute idonee poste nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale con spese a carico del richiedente .

E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva ad esclusivo servizio del titolare dell'azienda o del personale di custodia nel limite massimo di mq. 120 di Sun.

Nella sottozona si opera per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio di singole concessioni da convenzionare con l'Amministrazione Comunale ove ricorrano le

condizioni di cui al quinto comma del precedente articolo circa gli impegni che il concessionario si deve assumere per la costruzione delle opere di urbanizzazione.

Sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 1,00
- rapporto di copertura Rc. 50 %
- altezza massima H. max. ml. 10,50 (salvo maggiori altezze per silos, serbatoi, volumi tecnici e simili)
- distanza dai confini De. ml. 5,00
- distanza dai fabbricati Df. ml. 10,00
- distanza dalle strade Ds. ml. 10,00 (salvo maggiori distanze ove previsto in cartografia)

Per interventi di ristrutturazione, di ampliamento, o di sostituzione edilizia è consentito di mantenere le distanze giuridicamente consolidate, a condizione che l'intervento progettato non determini aggravio di servitù a carico del lotto confinante.

Integrare l'Art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO con la seguente dizione:

Integrare l'art.57 comma 2 con la seguente dizione :

in tali sottozone per gli immobili esistenti , sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti entro i limiti del 50%..."

Dopo il secondo comma aggiungere il seguente :

"Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione con spese a carico del richiedente".

Art. 71 - Sottozone F(B) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI COMPLETAMENTO

Sono le aree interessate dalle attrezzature esistenti di interesse collettivo di iniziativa pubblica o privata identificate con specifico simbolo nelle tavole del P.R.G.

Oltre a quanto previsto nel precedente articolo per le sottozone F(A) - attrezzature pubbliche esistenti - sono consentite nuove costruzioni nelle aree ancora edificabili nei limiti dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. ~~1,00~~ **0,75**
- altezza, 3 piani fuori terra H. max. ml. 10,50

Nelle zone FB sono consentite le attività turistiche-ricettive, commerciali, direzionali e di servizio compreso l'artigianato di servizio.

Sugli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste dalla vigente normativa (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica).

All'interno delle zone FB sono ubicate anche le sottozone FBpp prive di indice e destinate a parcheggio pertinenziale di edifici esistenti.

ATTIVITA TURISTICHE

Tali aree sono vincolate all'attività turistico-ricettiva. Le destinazioni ammesse sono quelle ricettive ed extra-ricettive con possibilità di inserire attività complementari come bar, ristoranti, attività sportive e ricreative.

Per la zona FBT1 ubicata in zona paesaggistica (prima collina) si prescrive un indice max di superficie utile pari a mq 5.500 compreso l'esistente. Si prescrive di lasciare gli indici invariati traslando l'area Fb esistente nella zona della piscina pertinenziale ., con la stessa equivalente superficie dell'attuale e in zona priva di albertaure. .Restano validi tutti gli altri parametri urbanistici."

Nella zona FBT2 (Villa Garzoni, la Palazzina d'Estate e l'immobile della ex Fattoria) è consentita, previa stipula di atto d'obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione, il cambio d'uso ai fini turistico - ricettivi e servizi annessi.

In tale area oltre al restauro e/o ristrutturazione degli edifici esistenti previo parere della Soprintendenza di Firenze potrà essere consentito un ampliamento "un tantum" di 850 mq di superficie utile lorda al fine di consentire un migliore utilizzo ricettivo degli immobili."

ATTIVITA COMMERCIALI ESISTENTI

Le attività commerciali esistenti, che non abbiano già utilizzato le possibilità di ampliamento di cui alla variante D.C.C. n.83 del 29/11/2007, potranno avvalersi di un ampliamento "una tantum" ed in osservanza dei sotto indicati criteri:

- l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti del 20% superficie coperta esistente con un massimo di 100 mq di SU;

- le distanze dai confini del lotto di pertinenza e dagli edifici limitrofi devono rimanere inalterate;

- è ammessa la sopraelevazione di un piano rispetto all'esistente nel rispettato della distanza di mt.10 fra pareti finestrate fronteggianti;

- il rilascio della Permesso di Costruire resta condizionato alla preventiva sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per se e propri aventi causa a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile così come ampliato per almeno dieci anni.

Devono essere rispettate delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

ESSELUNGA

Nella zona FBE dell'Esselunga è consentita esclusivamente la destinazione commerciale.

Per gli edifici esistenti e non facenti parte dell'attuale complesso commerciale sono ammessi tutti gli interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia con accorpamento all'immobile principale.

La parte relativa agli edifici vincolati (ex-tranvia) l'intervento massimo ammissibile è quello della ristrutturazione edilizia.

Per l'ampliamento dell'attuale struttura è ammesso, oltre all'accorpamento delle superfici esistenti (manufatti in muratura esistenti) un ampliamento una tantum (circa del 20%) fino a raggiungere una superficie massima di 4.800 mq di superficie coperta.

~~Sottozona F(B*) - Attività commerciali, terziarie, di servizio esistenti che necessitano di adeguamenti funzionali e strutturali.~~

~~I termini previsti dalla presente norma transitoria vengono riaperti per la durata di tre anni decorrenti dalla data di approvazione della presente variante e ne potranno beneficiare tutte quelle attività che non abbiano già utilizzato le possibilità offerte dalla presente norma transitoria.~~

~~Le attività esistenti potranno valersi di un ampliamento "una tantum" ed in osservanza dei sotto indicati criteri:~~

~~-l'ampliamento deve essere contenuto nei limiti della superficie coperta esistente;~~

~~-le distanze dai confini del lotto di pertinenza e dagli edifici limitrofi devono rimanere inalterate.~~

~~Deve comunque essere rispettata la distanza di mt.10 fra pareti finestrate fronteggianti.~~

~~-è ammessa la sopraelevazione di due piani rispetto all'esistente con un massimo di quattro piani fuori terra.~~

~~-il rilascio della concessione edilizia prodotta resta condizionato alla preventiva sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il concessionario si impegna per sé e propri aventi causa a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile così come ampliata per almeno venti anni.~~

~~Sottozona F(B**) - Attrezzature turistico-alberghiere.~~

~~Dato l'interesse panoramico dell'area non si prevedono sostanziali incrementi di volume per la sottozona.~~

~~E' comunque consentita la realizzazione dei soli volumi tecnici che eventualmente si rendessero necessari per l'adeguamento degli impianti e delle strutture a norma delle leggi vigenti.~~

Stralciare dal comma 2 dell'art. 56 delle NTA del vigente PRG la dizione: ~~"che dovranno comunque risultare complementari rispetto alla destinazione d'uso dell'attività principale"~~

~~Integrare l'art.57 comma 2 con la seguente dizione :~~

in tali sottozone per gli immobili esistenti , sarà consentito l'inserimento di attività commerciali fino alle strutture di vicinato, a condizione che la superficie utile complessiva risulti nei limiti del 50%..."

~~Dopo il secondo comma aggiungere il seguente :~~

"Attività commerciali diverse dalle strutture di vicinato potranno essere consentite previa apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione con spese a carico del richiedente".

Art. 71bis Sottozona F(B1) - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO A RECUPERO PER ATTIVITA' TURISTICHE-RICETTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI

In tali aree sono consentite attività commerciali, direzionali e di servizio (compreso l'artigianato di servizio). L'attività turistico-ricettiva è consentita solo previa stipula di atto d'obbligo con impegno decennale al mantenimento della nuova destinazione.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Tali zone sono prive di indice ma è consentito il mantenimento delle volumetrie, altezze e superfici coperte esistenti. Al fine di favorire il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti, senza determinare ulteriori consumi di suolo, è consentito, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, l'incremento delle attuali superfici utili mediante riorganizzazione interna con creazione di piani o soppalchi intermedi. In nessun caso è comunque consentito superare l'indice di 0,75 mq/mq.

In caso di sostituzione edilizia devono comunque essere rispettate le distanze minime di 5 mt dai confini di proprietà e di 10 mt dagli edifici.

Il cambio d'uso è consentito nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste dalle presenti norme e dalle specifiche normative di settore.

1. Quadro conoscitivo delle risorse

Il quadro conoscitivo utilizzato per la presente variante è quello definito per il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 31 gennaio 2012, n° 4. Da quella data non si sono presentate significative varianti al quadro delle conoscenze del territorio.

2. Procedimento di verifica

Le procedure per la verifica di assoggettabilità di cui all'art 22 della LRT 10/2010 vengono attuate in contemporanea all'avvio di procedimento della presente variante.

8 maggio 2015

Il Responsabile di A.O. Urbanistica e Progetti Territoriali
arch. Anna Maria Maraviglia