



Città di Lucca

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **VARIANTE STRAORDINARIA DI SALVAGUARDIA DEL P.S.**

(conseguente al monitoraggio)

con contestuale variante di minima entità al P.S.

## **MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Lucca, Novembre 2010



**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE DI MONITORAGGIO, MANUTENZIONE E RIALLINEAMENTO AL P.S.**

**Coordinamento generale e responsabile del procedimento**

Arch. Maurizio Tani

Dirigente Settore Dipartimentale Programmazione e Pianificazione del Territorio

**Coordinamento scientifico**

Arch. Gilberto Bedini

Arch. Fabrizio Cinquini – Soc. Terre.it

Consulenti esterni

**Ufficio di Piano**

Arch. Costantino Di Piero

Responsabile U.O. 6.1 Strumenti Urbanistici

Geom. Mauro Baccerini	Dott.ssa Giulia Albero
Arch. M. Etrusca Del Debbio	Arch. Roberta Bernardini
Geom. Rita Del Dotto	Dott.ssa Letizia Fusani
Geom. Marco Della Lunga	Dott. Jacopo Turchi
U.O. 6.1 Strumenti Urbanistici	Tecnici SIT – Sistema Informativo Territoriale

Arch. Michela Biagi – Soc. Terre.it

Arch. Elisabetta Biagioni      Geom. Stefano Petroni

Collaboratori esterni

**Consulenze esterne**

Geol. Paolo Sani (indagini geologico – tecniche)

Prof. Avv. Giuseppe Stancanelli (profili giuridici)

**Garante della comunicazione**

Dott.ssa Silvia Giusti

**Sindaco**

Prof. Mauro Favilla

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I – PARAMETRI, INDICI, UNITÀ DI MISURA ED ALTRE DEFINIZIONI

#### Articolo 1

##### – Comma 1.4

si cassa:

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “con superficie coperta e”

alla 6<sup>a</sup> riga le parole “non coperti”

alla 7<sup>a</sup> riga le parole “scale esterne (anche se coperte) e, in genere, tutti”

##### – Comma 1.5.4

si cassa:

alla 6<sup>a</sup> riga la parola “è” tra “sedime” e “quello” e si sostituisce con la parola “e”

alla 9<sup>a</sup> riga la parola “è” tra “casi” e “quello” e si sostituisce con le parole “il terreno di sedime e”

- si aggiunge:

dopo la 8<sup>a</sup> riga le parole “- nelle aree agricole e boscate il terreno di sedime e quello circostante a servizio del fabbricato come ricavabile dallo stato dei luoghi e comunque entro una distanza massima di 50 mt dall'impronta a terra del fabbricato;”

#### Articolo 2

- si aggiungono due nuovi commi:

**2.1.6** – Non è consentita la realizzazione di terrazze cosiddette “a vasca” sulla copertura degli edifici ricompresi nell'edificato storico di cui al successivo Titolo IV della Parte III; negli altri casi è consentita nei limiti del 20% della superficie della copertura e comunque per una superficie massima di 20 mq.

**2.1.7** – Non è consentita la realizzazione di scale esterne scoperte per fabbricati aventi più di due piani fuori terra.

#### Articolo 5

##### - Comma 5.2

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga la parola “finestrati”: dopo la parola “fronti” e prima della parola “antistanti”

- si aggiunge un nuovo comma:

**5.3** – I vani ascensori, anche esterni agli edifici, necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, posti nell'edificato storico di cui al Titolo IV Parte III, con esclusione di quelli di cui agli articoli dal 48 al 50, possono essere realizzati in deroga alle distanze di cui all'articolo 6 comma 2 delle presenti norme, al D.M.1444/68 e al limite di altezza massima, non computando peraltro detti vani in termini di superficie coperta e volume. Medesimi vani ubicati nelle altre zone urbanistiche sono escluse dal computo della volumetria e dal limite di altezza massima, ma sono soggetti al rispetto delle distanze di cui all'articolo 6 comma 2 nonché del D.M. 1444/68 salvo deroghe di legge.

**Articolo 7**

- **Comma 7.1** si aggiunge:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “Si intende quindi per unità immobiliare la più elementare aggregazione di vani e/o locali edilizi comprensiva di spazi coperti e scoperti (anche accessori), di un fabbricato o sua porzione, coincidente di norma con la partizione catastale della “particella” - eventualmente distinta in ulteriori corrispondenti subalterni - avente caratteristiche di continuità fisica, autonomia funzionale, individualità spaziale e potenzialità reddituale, così come risulta individuata (secondo le norme catastali) in atti pubblici definiti prima della data di adozione della presente variante al R.U.”

## TITOLO II - DESTINAZIONI D'USO ED ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO

### Articolo 9

#### - Comma 9.3.2.4.4

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione”

e si aggiunge:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “con forma di organizzazione complessa che svolgono attività rientranti tra quelle disciplinate da leggi o atti equiparati ovvero aventi modalità di svolgimento tali da essere riconducibili a corrispondenti attività del settore imprenditoriale,” dopo “religiose,” e prima della parola “anche”.

#### - Comma 9.3.2.4.5.1

si cassa:

le parole “, locali diversi” e si sostituiscono con “e simili”

#### - Comma 9.3.2.4.5.2

si cassa:

le parole “, locali diversi” e si sostituiscono con “e simili”

#### - Comma 9.3.3.1

si aggiunge:

all'8<sup>a</sup> riga le parole “magazzini per lo stoccaggio di materiali anche senza connessioni con l'attività produttiva,” dopo le parole “di assistenza e simili);” e prima delle parole “esse si articolano in.”

#### - Comma 9.3.3.1.1

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, di beni artistici, connessi” e si sostituisce con “connesso”

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “di dimensione”

- **Comma 9.4** si cassa l'intero comma

#### - Comma 10.2

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “individuate dal precedente art. 9” e si sostituiscono con “come stabilito dall'articolo 59 della L.R. 1/2005”.

## TITOLO III - NORME TRANSITORIE

### Articolo 14

#### - Comma 14.2

si cassa:

alla 6<sup>a</sup> riga le parole “Sono altresì consentiti, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto al data del 8/4/2002 ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal R.U., gli interventi di ristrutturazione edilizia laddove il contrasto riguardi l'indice di utilizzazione (ma lo stesso sia contenuto nel 50% in più rispetto a quello massimo stabilito dal R.U.), la distanza dal confine di proprietà, il rapporto di copertura (ma lo stesso sia contenuto nel 20% in più rispetto a quello massimo stabilito dal R.U.) o l'altezza (ma la stessa sia contenuta in 4 m in più rispetto a quella massima stabilita dal R.U.) ovvero laddove si tratti di costruzione posta su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale insussistente al momento della realizzazione della costruzione”

- **Comma 14.4** si cassa l'intero comma

di conseguenza l'attuale comma 14.5 diventa il 14.4

### Articolo 142

#### - Comma 142.1

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “Alle modifiche da apportare agli atti autorizzativi”

alla 2<sup>a</sup> riga la parola “assentiti”

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “di tali” e “autorizzativi”

e si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “Ai titoli abilitativi”: prima della parola “rilasciati”  
e le parole “o asseverati”: dopo la parola “rilasciati” e prima della parola “prima”

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “Urbanistico”: dopo la parola “Regolamento”  
e le parole “di opere pubbliche approvati”: dopo la parola “progetti”

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “ed edilizie”: dopo la parola “urbanistiche” e prima della parola “vigenti”

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “dei suddetti”: dopo le parole “dell'asseverazione”

Si aggiungono i **Commi 142.2, 142.3, 142.4 e 142.5:**

**142.2** - Il Comune, ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 1/2005, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con la presente variante al R.U. adottata, ovvero con le misure cautelari indicate della legge regionale e dal P.I.T..

**142.3** - Nei casi di cui al comma 142.2, è sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione delle stesse da calcolarsi sulla base del protocollo comunale.

**142.4** - La sospensione di cui ai commi 142.2 e 142.3 opera fino alla efficacia dello strumento della pianificazione territoriale o della variante all'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

**142.5** - A fare data dalla deliberazione di adozione della presente variante al R.U. sono comunque vietati, sull'intero territorio comunale, interventi di “nuova edificazione”, “sostituzione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica”, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, previsti dal R.U. vigente, qualora risultino in contrasto con le previsioni della presente variante .

## **PARTE II - FRAGILITÀ AMBIENTALE E CONSEGUENTI LIMITAZIONI**

### **TITOLO I – NORME RIFERITE ALLE CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE**

#### **Articolo 18**

##### **- Comma 18.1**

Nella tabella in corrispondenza del “grado di esposizione medio” alla 4<sup>a</sup> riga si cassano le parole “non urbano” e si sostituiscono con “esterno agli ambiti insediativi”

#### **Articolo 21**

##### **- Comma 21.3.1.1**

si cassa

alla 5<sup>a</sup> riga le parole “Il testo integrale della direttiva è riportato in allegato”

##### **- Comma 21.3.3.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “Elevata ed Alta,”

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “l'utilizzazione a fini residenziali, per”

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “accordo con la competente AUSL o ARPA”

alla 5<sup>a</sup> riga le parole “dopo filtraggio oppure” e “con la competente ARPA”

si aggiunge:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “derivanti da usi civili o ad essi assimilabili”: dopo le parole “acque nere” e prima delle parole “non è ammessa”

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “parere degli enti competenti preposti”: dopo la parola “previo” e prima della parola “, potranno”

#### **Articolo 22**

##### **- Comma 22.4**

si cassa:

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “rispetto al” e si sostituiscono con “sopra il”

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “dei corsi d'acqua sopraccitati, fermo restando che il suo limite, misurato perpendicolarmente dall'asse del corso d'acqua, non supera la distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda” e si sostituiscono con “La perimetrazione dell'ambito B effettuata nelle citate tavole rimane comunque, in ragione della scala di lavoro, una delimitazione di massima che, in quanto tale, dovrà essere verificata in occasione di qualsiasi trasformazione edilizia o morfologica”

si aggiunge:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “F. Serchio escluso,”

alla 4<sup>a</sup> riga le parole “rispetto alla quota posta”



**- Comma 22.5**

si aggiunge:

alla 8<sup>a</sup> riga le parole “; per area omogenea si intende quell’area avente la stessa zona urbanistica e delimitata da viabilità pubblica e/o corsi d’acqua pubblici.”

**TITOLO II - ULTERIORI PRESCRIZIONI****Articolo 23****- Comma 23.1**

si cassa:

al punto f alla 3<sup>a</sup> riga le parole “e garantiscano l’esclusione dell’utilizzazione dei piani terra come alloggi, nonché la realizzazione di piani interrati o seminterrati” e si sostituiscono con “con l’esclusione della realizzazione di nuove unità abitative a piano terra e della realizzazione di piani interrati o seminterrati”.

**- Comma 23.3**

si aggiunge:

dopo la 5<sup>a</sup> riga dell’elenco puntato, due punti elenco:

- direzionale-strutture private, di cui alla lettera B1.1;
- esercizi di vicinato, di cui alla lettera B2.1;

**Articolo 30****- Comma 30.12.1**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “Le disposizioni in merito alla nuova costruzione o adeguamento sono date nel successivo articolo “Disposizioni specifiche”.”

**- Comma 30.12.2**

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “Le disposizioni in merito alla nuova costruzione o adeguamento sono date nel successivo articolo “Disposizioni specifiche”.”

**- Comma 30.12.3**

si aggiunge un nuovo punto elenco f):

“materiali da realizzare in conformità con quanto disposto dal Regolamento regionale di attuazione della L.R. 1/2005 in materia di territorio rurale.”

**Articolo 34****- Comma 34.1**

si aggiunge:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “ovvero sostituzione edilizia di cui all’articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005,”: dopo la parola “ricostruzione,” e prima della parola “anche”

**- Comma 34.2.1**

si aggiunge:

a seguire le parole “riferite all’intero lotto”

**- Comma 34.3**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “ai precedenti due commi” e si sostituisce con “al precedente comma 34.1”

si aggiunge:

a seguire “Per gli interventi di cui al precedente comma 34.2. oltre alla destinazione d’uso esistente è ammessa esclusivamente la categoria D3.”

**- Comma 34.4**

si aggiunge:

alla 3<sup>a</sup> riga del punto b) le parole “, unità immobiliari massime realizzabili = 2”: dopo le parole “di 3000 mq,”

alla 6<sup>a</sup> riga del punto b) le parole “, unità immobiliari massime realizzabili = 2”: dopo le parole “di 3000 mq,”

Si aggiungono due nuovi commi: **34.5** e **34.6**:

**34.5** – E’ ammessa in aree agricole la realizzazione di parcheggi in terra battuta, verde meccanizzato o inerbiti a servizio di edifici appartenenti alle zone urbanistiche di cui agli articoli dal 43 al 47 delle presenti norme, a condizione che non vengano abbattuti alberi e purché in adiacenza alle zone urbanistiche stesse o da queste separate da viabilità.

**34.6** – Sono consentiti in aree agricole interventi di inserimento e sviluppo di reti canalizzate per servizi di urbanizzazione primaria, nonché la realizzazione di volumi tecnici funzionali e a corredo di modesto impatto (inferiori o uguali a 10 mc).

## TITOLO III – PARCHI

### Art. 36 - Il Parco dell'Ozzeri

#### - Comma 36.1.2

si cassa:

la parte finale "E' ammessa la possibilità di realizzare una specifica attrezzatura sportiva golfistica (B4.6) nell'assoluto rispetto dell'ambiente naturale, realizzando le volumetrie di supporto necessarie, privilegiando, ove possibile, il recupero di fabbricati esistenti."

#### - Comma 36.3.3

si cassa:

la parte finale "Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, C3, D3."

### Art. 37 – Il Parco di Monte Catino

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le seguenti parole " , appositamente contrassegnati,"

### Art. 38 - Il Parco Est

si aggiunge:

all'inizio: "Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme."

alla 14<sup>a</sup> riga dopo le parole "Piano Strutturale." si aggiunge "Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all'articolo 146 delle presenti norme."

#### - Comma 38.1.2

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga la parola "tutti"

#### - Comma 38.1.3

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole "Fatto salvo quanto disposto al successivo comma 38.1.5"

#### - Comma 38.1.5

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole "dal piano attuativo" e si sostituiscono con "del parco"

la parte finale "Tale centro sportivo, potrà ospitare un nuovo Stadio per il calcio e l'atletica e altre strutture per la pratica e lo spettacolo sportivo. Solo per quest'area le utilizzazioni ammesse sono B4.1.6, B4.6, B4.5.2, B6 e B7 in misura non inferiore all'85% della Su complessiva stabilita dal piano attuativo per quest'area. Nella misura massima del 15% della Su complessiva stabilita dal piano attuativo sono ammesse anche categorie di utilizzazione: B2.1, B3.1, B3.2, D1."

**- Comma 38.3.1**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole: “, appositamente contrassegnati,”

**- Comma 38.3.2**

si cassa:

la parte finale: “, con possibilità di incrementi volumetrici nel limite massimo di 180 mc atti a consolidare e razionalizzare le funzioni in atto”

**- Comma 38.3.3**

si cassa:

la parte finale: “Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, C3, D3.”

**- Comma 38.5.1**

si aggiunge:

all’inizio: “Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all’articolo 146 delle presenti norme.”

**Art. 39 - Il Parco del Serchio****comma 39.1.3**

si cassa:

alla 4<sup>a</sup> riga la parola “edificazione” e si sostituisce con “installazione”

alla 5<sup>a</sup> riga la parola “edificazioni” e si sostituisce con “installazioni”

alla 6<sup>a</sup> riga la parola “edificazione” e si sostituisce con “installazione”

la parte finale con le seguenti parole “Le attività ricettive non alberghiere (D2, campeggi) sono ammesse per una superficie non inferiore a 10.000 mq. e non superiore a 30.000 mq. Non sono ammesse attività sportive di natura motoristica.”

**- comma 39. 3.2**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “senza possibilità di incrementi volumetrici”

**- comma 39. 3.3**

si cassa:

la parte finale le seguenti parole “Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A1, A2, C3, D3.”

**- comma 39. 4**

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga del paragrafo “*Ambiti A,O,P,Q, S – Attrezzature pubbliche per lo sport e altro*” le parole “non può superare il limite di 200 mc.”

si aggiunge:

alla 3<sup>a</sup> riga del paragrafo “*Ambiti A,O,P,Q, S – Attrezzature pubbliche per lo sport e altro*” le parole “, è consentita in relazione alle specifiche esigenze funzionali per la realizzazione di volumi quali ad esempio spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici, nella misura strettamente necessaria e comunque con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l’area prevalentemente inedificata”

all’inizio del paragrafo “*Ambito G – Impianto industriale zona Le Piaggie, Sant’Alessio*” le parole “Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all’articolo 146 delle presenti norme.”

all’inizio del paragrafo “*Ambito H – Nuova attrezzatura ricettiva*” le parole “Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all’articolo 146 delle presenti norme.”

all’inizio del paragrafo “*Ambito T – Impianto industriale zona Le Piaggie, Sant’Alessio*” le parole “Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all’articolo 146 delle presenti norme.”

## TITOLO IV – L'EDIFICATO STORICO

### Art. 41 - Modalità d'intervento

#### - Comma 41.3

si cassa l'intero comma e si sostituisce con le parole "Per i beni culturali di cui al Decreto Legislativo 42/2004 Parte II Titolo I Capitolo I articolo 10, le prescrizioni e/o il parere relativi agli interventi edilizi autorizzati ai sensi dell'articolo 21 del medesimo Decreto Legislativo prevalgono su quelli comunali eventualmente discordanti."

### Art. 42 - Norme comuni per il Centro Storico e per i Nuclei Storici Minori

#### - Comma 42.1

si aggiunge:

alla 10<sup>a</sup> riga le parole "o angolo/posto cottura": dopo le parole "vano cucina" e prima delle parole "e un bagno"

### Art. 44 – Altri complessi religiosi

#### - Comma 44.3

si cassa:

all'inizio le parole "Oltre alla naturale destinazione di cui al punto B4.7, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1." e si sostituisce con "E' ammessa la destinazione d'uso esistente B4.7."

### Art. 45 – Ville storiche

#### - Comma 45.3.4

si cassa:

nella parte finale le parole "piano attuativo." e si sostituiscono con "Permesso di costruire convenzionato."

#### - Comma 45.5

si cassa:

la parte finale con le parole "Se il complesso risulta dismesso dall'uso residenziale e/o agricolo e per l'intera unità urbanistica, sono ammesse anche: B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.4, B4.3, B4.4, B4.6, D1, D3. Tali utilizzazioni dovranno avvenire a seguito dell'approvazione di un apposito piano attuativo."

#### - Comma 46.4.1

si cassa:

**alla seconda riga le parole "(senza ampliamenti funzionali)"**

e si aggiunge:

dopo la parola "ricostruzione" le parole "(senza ampliamenti funzionali ad esclusione del punto e )

- **Comma 46.5.1**

si cassa:

**alla 2<sup>a</sup> riga le parole “(senza ampliamenti funzionali)”**

si aggiunge:

dopo la parola “ricostruzione” le parole “(senza ampliamenti funzionali ad esclusione del punto f, g )

- **Comma 46.7.1**

si cassa:

l'intero punto **c**

al punto **d** le parole “il cambio di destinazione” e si sostituisce con la parola “la”

di conseguenza il punto d diventa il punto c

- **Comma 46.7.2**

si cassa:

le parole “di cui ai commi 4.2 e 5.2 del presente articolo secondo la classe di appartenenza.” e si sostituisce con la parola “esistenti”

**Art. 48 - Gli edifici di nuovo regime**

- **Comma 48.3**

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “, e vincolati ai sensi della vigente legislazione in materia di Beni artistici e ambientali con particolare riferimento all’edificio o alla pertinenza verde,”

alla 5<sup>a</sup> riga la parola “residenziale” e si sostituisce con “urbanistica”

- **Comma 48.4**

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, originarie o residuali da un eventuale ampliamento consentito dalle presenti norme,”: dopo la parola “inedificate” e prima della parola “devono”

**Art. 49 - Il complesso di Maggiano**

- **Comma 49.1**

si aggiunge:

alla 2<sup>a</sup> riga, a seguire, le parole “Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all’articolo 146 delle presenti norme.”

**Art. 50 - I complessi di Arliano, Carignano e del Seminario**

- **Comma 50.1**

si aggiunge:

alla 3<sup>a</sup> riga, a seguire, le parole “Ai fini della corretta applicazione della disciplina della variante al R.U. sono espressamente richiamate le disposizioni di cui all’articolo 146 delle presenti norme.”

**Art. 62 - Palazzetti di impianto omogeneo****- Comma 62.4**

si cassa:

alla 7<sup>a</sup> riga le parole “A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull’intera unità edilizia,” e si sostituiscono con “Solo per i piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente,”

alla 8<sup>a</sup> riga le parole “.Le destinazioni *B2.1*, *B3.1*, *B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.” e si sostituiscono con “solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero.”

**Art. 64 - Palazzi plurifamiliari****- Comma 64.3**

si cassa:

alla 6<sup>a</sup> riga le parole “A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull’intera unità edilizia,” e si sostituiscono con “Solo per i piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente,”

alla 8<sup>a</sup> riga le parole “.Le destinazioni *B2.1*, *B3.1*, *B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.” e si sostituiscono con “solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero.”

**Art. 65 - Torri civiche e resti di case-torre****- Comma 65.3**

si cassa:

alla 8<sup>a</sup> riga le parole “A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull’intera unità edilizia,” e si sostituiscono con “Solo per i piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente,”

alla 10<sup>a</sup> riga le parole “.Le utilizzazioni *B2.1*, *B3.1*, *B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.” e si sostituiscono con “solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero.”

**Art. 68 - Edilizia di base con preminenza di caratteri “a schiera”****- Comma 68.3**

si aggiunge:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “*B.3.2*”: dopo le parole “*B3.1*,” e prima delle parole “e *C4*”  
e le parole “*DI*”: dopo le parole “*C4*”



**Art. 70 - Edilizia di tipologia incerta ottenuta per trasformazione di edifici più antichi**

**- Comma 70.3**

si aggiunge:

nella 1<sup>a</sup> riga: all'inizio le parole "Le categorie di utilizzazione ammesse e le relative modalità di applicazione"  
e alla fine le parole "69.3"

**Art. 83 - Categorie di utilizzazione non ammissibili**

si cassa:

alla 10<sup>a</sup> riga la parola “A” e si sostituisce con “1”

alla 11<sup>a</sup> riga la parola “B.2.1” e si sostituisce con “B1.2”

**Art. 84 - Isolato della Cittadella e complesso della Manifattura Tabacchi****- Comma 84.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “Piano attuativo da applicarsi sulla base della presente Scheda di progetto. L’intervento comporta:” e si sostituiscono con “Programma complesso (di cui articolo 74 L.R. 1/2005) integrante il P.I.U.S.S. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009,”

alla 3<sup>a</sup> riga le parole fino all’ultima riga:

- la ricostituzione dell’isolato di via della Cittadella demolito negli anni '50 con la realizzazione di unità edilizie distribuite ‘a schiera’. Il Piano attuativo deve rispettare gli allineamenti planimetrici individuati nella Scheda grafica allegata nonché, relativamente agli edifici di nuova edificazione, i parametri edificatori di seguito riportati;
- il recupero dell’edificio principale della Manifattura, mediante un intervento di natura conservativa da condursi secondo la disciplina ai sensi del precedente art. 41.

Inoltre, l’intervento prevede:

1. la riapertura del passaggio pedonale che collegava l'area di Piazzale Verdi con l'attuale Via dei Tabacchi;
2. la liberazione dello spazio cortilato occidentale dalle superfetazioni aggiunte in epoca moderna in conseguenza dell’uso produttivo;
3. l’eliminazione delle superfetazioni aggiunte verso il Piazzale Verdi e la ricostituzione della cortina edilizia di chiusura;
4. la ricostituzione di una parte della cortina edilizia fronteggiante Piazzale Verdi. L’intervento attua il ripristino parziale di tutte quelle parti che hanno subito manomissioni, tali da rendere impossibile il ricorso ad interventi conservativi, oltreché alla ristrutturazione parziale di tutte quelle parti aggiunte in epoca moderna non soggette a demolizione, al fine di assicurare il loro migliore inserimento con le parti antiche. Qualora la documentazione analitica a corredo del piano attuativo dimostrasse che l’insieme degli elementi da conservare fosse perduto in tutto o in buona parte, si può ricorrere alla ricostruzione testuale delle strutture, estesa a tutta o alla maggior parte dell’edificio. Per far questo occorre la disponibilità di una documentazione appropriata dell’edificio originario, che diventa così la guida vincolante per la sua ricostruzione. Le norme di cui al precedente Titolo II, si applicano per analogia a tale intervento ricostruttivo, con l’obiettivo di prolungare la vita dell’edificio e di contenere le sue modificazioni entro il margine consentito dal suo impianto originario, ivi comprese le sue trasformazioni organiche verificatesi in età antica.
5. la demolizione parziale del corpo meridionale della Manifattura situato maggiormente a ridosso delle mura urbane, con la rettifica del sedime edificato in modo tale da consentire un collegamento stradale fra la zona di Piazzale Verdi e Porta S. Pietro e la liberazione e isolamento della casermetta di S. Paolino, che risulta oggi impropriamente utilizzata come passaggio veicolare. Il sedime della parte da riedificare segue i limiti e gli allineamenti indicati nella Scheda grafica allegata.
6. la creazione di idonee sistemazioni a terra nell’area liberata ai piedi delle Mura, a verde e a parcheggio.

si cassano l’intero comma **84.3** e l’intero comma **84.4**

- si aggiunge un nuovo comma:

**84.7** – Nelle more di approvazione del Programma complesso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all’articolo 79 comma 2 lettera a), b), c) ed e) della L.R.1/2005.

**Art. 87 - Ex Cartiera Pasquini**- **comma 87.1**

si cassa:

alla 1^ riga le parole "alberghiere"

alla 2^ riga le parole "con la demolizione del corpo edilizio incongruo lungo le Mura urbane e il ripristino della viabilità di collegamento fra via Buiamonti e piazza Varanini."

- **comma 87.2**

si cassa:

il 3° punto elenco con le parole "la realizzazione di un corpo tecnico di collegamento pensile fra i fabbricati esistenti;"

il 5° punto elenco con le parole "la realizzazione della viabilità di collegamento fra via Buiamonti e piazza Varanini, unitamente al mantenimento di un passaggio pedonale fra i due edifici del complesso. "

- **comma 87.5**

si aggiunge:

alla 1^ riga, a seguire, le parole " , nonchè quella residenziale A1, A3 e A4, con esclusione del piano terra per il quale sono ammesse le destinazioni commerciali e direzionali B1.1 e B2.1."

**Art. 88 - Complesso delle ex Caserme Lorenzini e Garibaldi**- **Comma 88.2**

si cassa

alla 1^ riga le parole "sulla base della presente scheda di progetto l'intervento," e si sostituiscono con "l'intervento è subordinato alla predisposizione di idoneo Programma complesso (di cui articolo 74 L.R. 1/2005) integrante il P.I.U.S.S. (Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile) approvato dal C.C. con Deliberazione n° 22 del 27/02/2009, che"

- **Comma 88.4**

si cassa per intero

- **Comma 88.5**

si cassa:

alla 1^ riga le parole ".1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.5, B4.6."

si aggiunge un nuovo comma:

**88.6** - Per l' Ex caserma Lorenzini nelle more di approvazione del Piano complesso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79 comma 2 lettera a), b), c) ed e) della L.R.1/2005.

**Art. 89 - Ex Caserma Mazzini****- Comma 89.4**

si aggiunge:

alla 2^ riga le destinazioni "B4.6" e "B7"

alla 2^ riga, a seguire, le parole "La destinazione B1 è ammessa anche nell'UMI 4.C mentre, le destinazioni B4.6 e B7 sono ammesse nell'UMI 3 e 4.C, così come individuati nello studio di fattibilità citato al precedente comma."

**Art. 90 - Mercato del Carmine****- Comma 90.1:**

si cassa:

alla 2^ riga le parole "di opera pubblica" e si sostituisce con "di recupero".

si aggiunge:

alla 1^ riga la parola "ex", prima della parola "Mercato"

**- Comma 90.5:**

si cassa:

alla 1^ riga la destinazione "B2.3"

alla 1^ riga la parola "e" e si sostituisce con "e,"

alla 2^ riga le parole "L'utilizzazione B2.2 è riferita all'attuale complesso di attività commerciali, che supera il livello dimensionale del vicinato. Non sono ammesse altri modelli organizzativi commerciali, se non quello attuale tradizionale."

si aggiunge:

alla 1^ riga le destinazioni "C1.1, C4, D1"

**Articolo 93 Le trasformazioni del disegno delle aree libere****- Comma 93.3 - Piazzale Verdi**

Si cassano le parole dalla 3^ all'ultima riga:

"La sistemazione prevede di trasformare l'assetto esistente attraverso:

- la realizzazione di una nuova arteria stradale limitrofa alla pendice erbosa della Passeggiata sopra le Mura che consenta una comunicazione più agevole con la Manifattura Tabacchi riconvertita e con le due caserme militari recuperate in Via Garibaldi.
- la realizzazione di un nuovo disegno delle due aree lastricate prossime al margine edilizio: una, più grande di dimensione rettangolare, nella porzione meridionale del Piazzale; e una più piccola di dimensione rettangolare a nord;
- la sistemazione a verde della parte restante del triangolo ad eccezione della strada in asse con Porta S. Anna;

- la sistemazione pedonale “a tridente” all’interno dell’area verde per garantire la comunicazione con la Passeggiata e il disimpegno degli altri edifici.  
Inoltre, nella porzione meridionale del Piazzale andrà ricavato un sistema di piantumazioni e/o illuminazione a disegno planimetrico ellittico che richiami l’antico galoppatoio ottocentesco.”

**- Comma 93.4 - Manifattura Tabacchi**

si cassa:

alla 1^ riga le parole: “, isolando la casermetta San Paolino e facendo passare una strada di comunicazione proveniente da Piazzale Verdi e Porta S. Anna.”

**Art. 100 - Palazzetti**

**- Comma 100.3**

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “al piano terra.” e si sostituiscono con le parole: “ai piani interrato, terra e primo, incluso eventuale ammezzato esistente. Le medesime destinazioni potranno essere consentite ai piani superiori solo mediante approvazione di specifico piano di recupero.”

## TITOLO V – LE AREE INSEDIATIVE

### Art. 109 - Aree residenziali della città intorno alle Mura – UI

#### - Comma 109.2

si aggiunge:

a seguire le parole “Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d’uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell’unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700.”

#### - Comma 109.3.1

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante,”: dopo la parola “diretti,” e prima delle parole “si applicano”

#### - Comma 109.3.2

si aggiunge:

all’inizio “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante.”

si aggiungono tre nuovi commi: **109.4, 109.5, 109.6:**

**109.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E’ altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all’articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all’articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l’unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq 700 di Superficie Utile.

**109.5** – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, il cambio di destinazione d’uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonchè il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 700 mq, è ammesso con Permesso a Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni non derogabili, da considerarsi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148:

- gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell’ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.
- gli interventi edilizi garantiscano il contenimento dell’impermeabilizzazione dei suoli, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all’articolo 16 Capo III della D.G.R N° 2/2007, nonchè di quelle di cui al comma 1 dell’articolo 25 del P.T.C. vigente;
- gli spazi pubblici e di uso pubblico e gli altri spazi aperti pertinenziali siano realizzati mediante l’impiego di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione e riciclo delle acque, alla manutenzione degli spazi a verde e a parcheggio, al sistema dell’illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all’articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007;
- la realizzazione dei nuovi edifici e/o il recupero-ristrutturazione di quelli esistenti garantisca il rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

**109.6** – Il Permesso di costruire convenzionato di cui al precedente comma 5 è corredato di allegati grafici e cartografici, volti a verificare che l’insieme delle attività e delle opere previste garantiscano la sostenibilità degli interventi in rapporto alle risorse essenziali interessate. In questo quadro è in particolare prevista la redazione di

apposita relazione argomentativa, nonché di uno studio planivolumetrico, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 149 comma 3 delle presenti norme e che giustifichi e argomenti altresì la corretta distribuzione, articolazione e organizzazione degli spazi pubblici (comunque nella consistenza e dimensione minima prescritta ai commi precedenti) in ordine alle relazioni (funzionali, ambientali, paesistico-percettive, storico-culturali, socio-economiche) che il progetto instaura con il limitrofo contesto territoriale e urbano.

#### **Art. 110 - Aree residenziali della città recente compatta - UR**

##### **- Comma 110.2**

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga la destinazione "B5"

si aggiunge:

a seguire le parole "Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purché la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700."

##### **- Comma 110.3.1**

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole "ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante,": dopo la parola "diretti," e prima delle parole "si applicano".

##### **- Comma 110.3.2**

si aggiunge:

all'inizio "Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante."

Si aggiungono 4 nuovi commi: **110.4**, **110.5**, **110.6** e **110.7**:

**110.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 700 di Superficie Utile.

**110.5** – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 700 mq, è ammesso con Permesso a Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni non derogabili, da considerarsi misure di compensazione di cui al successivo articolo 148:

- gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto di intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M.1444/68.
- gli interventi edilizi garantiscano il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all'articolo 16 Capo III della D.G.R. N° 2/2007, nonché di quelle di cui al comma 1 dell'articolo 25 del P.T.C. vigente;
- gli spazi pubblici e di uso pubblico e gli altri spazi aperti pertinenziali siano realizzati mediante l'impiego di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione e riciclo delle acque, alla manutenzione degli spazi a verde e a parcheggio, al sistema



dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007;

- la realizzazione dei nuovi edifici e/o il recupero-ristrutturazione di quelli esistenti garantisca il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

**110.6** – Il Permesso di costruire convenzionato di cui al precedente comma 5 è corredato di allegati grafici e cartografici, volti a verificare che l'insieme delle attività e delle opere previste garantiscano la sostenibilità degli interventi in rapporto alle risorse essenziali interessate. In questo quadro è in particolare prevista la redazione di apposita relazione argomentativa, nonché di uno studio planivolumetrico, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, che dimostri il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 149 comma 3 delle presenti norme e che giustifichi e argomenti altresì la corretta distribuzione, articolazione e organizzazione degli spazi pubblici (comunque nella consistenza e dimensione minima prescritta ai commi precedenti) in ordine alle relazioni (funzionali, ambientali, paesistico-percettive, storico-culturali, socio-economiche) che il progetto instaura con il limitrofo contesto territoriale e urbano.

**110.7** – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA1	13/01/2009 C.C. n°3	La destinazione d'uso residenziale si attua con edilizia di tipo convenzionato nella misura di almeno 6 alloggi. Inoltre le misure compensative prevedono la realizzazione di verde a parco e per il gioco come già previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione del P.A.. Il progetto e la realizzazione delle opere devono basarsi sull'uso di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione delle acque e riciclo per la manutenzione degli spazi pubblici e al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

#### Art. 111 - Aree residenziali di Ponte a Moriano - PM

##### - **Comma 111.2**

si aggiunge

a seguire le parole "Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile."

##### - **Comma 111.3.1**

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole "ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante,": dopo la parola "diretti," e prima delle parole "si applicano"

##### - **Comma 111.3.2**

si aggiunge:

all'inizio "Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante."

si aggiungono 2 nuovi commi: **111.4** e **111.5**:

**111.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.

**111.5** – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 500 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto d'intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo art. 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

#### **Art. 112 - Aree residenziali della città lineare - PL**

##### **- Comma 112.2**

si aggiunge:

a seguire le parole “Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purché la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.”

##### **- Comma 112.3**

si aggiunge:

alla 5<sup>a</sup> riga le parole “ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante,”: dopo la parola “avvenuta.” e prima delle parole “gli interventi edilizi”

si aggiungono 2 nuovi commi: **112.4** e **112.5**:

**112.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile.

**112.5** – In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 500 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto d'intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo art. 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

#### **Art. 113 - Aree residenziali dei Monti Pisani - VU**

##### **- Comma 113.2**

si aggiunge:

a seguire le parole “Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purché la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.”

**- Comma 113.3**

si aggiunge:

alla 7<sup>a</sup> riga le parole “ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante,”: dopo la parola “percolanti.” e prima delle parole “gli interventi edilizi”.

si aggiungono 2 nuovi commi: **113.4** e **113.5**:

**113.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

**113.5** - In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 300 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto d'intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo art. 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

**Art. 114 - Aree residenziali collinari – CU, OU, QU, DU****- Comma 114.2**

si aggiunge:

a seguire le parole “Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purché la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.”

**- Comma 114.3**

si aggiunge:

alla 7<sup>a</sup> riga le parole “ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,”: dopo la parola “percolanti.” e prima delle parole “gli interventi edilizi”.

Si aggiungono 2 nuovi commi: **114.4** e **114.5**:

**114.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E' altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all'articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all'articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

**114.5** - In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 300 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell'ambito della superficie fondiaria oggetto d'intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo art. 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

**Art. 115 - Aree residenziali in territorio agricolo – VC, OC, CC, QC, PP, SP****- Comma 115.2**

si aggiunge:

a seguire le parole “Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d’uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purché la Superficie Utile complessiva dell’unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.”

**- Comma 115.3**

si aggiunge:

alla 7<sup>a</sup> riga le parole “ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,”: dopo la parola “percolanti.” e prima delle parole “gli interventi edilizi”.

si aggiungono 2 nuovi commi: **115.4 e 115.5:**

**115.4** - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E’ altresì consentito un incremento volumetrico massimo nei limiti stabiliti all’articolo 115.bis delle presenti norme comprensivo delle addizioni funzionali di cui all’articolo 79 comma 2 lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005. Gli interventi comportanti il frazionamento delle unità immobiliari esistenti con funzioni residenziali sono ammessi qualora l’unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 300 di Superficie Utile.

**115.5** - In aggiunta a quanto previsto ai precedenti commi, con Permesso a Costruire convenzionato, è ammesso inoltre il cambio di destinazione d’uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, nonché il frazionamento delle unità immobiliari, di unità immobiliari esistenti aventi Superficie Utile superiore a 300 mq, alla condizione che gli interventi garantiscano la contestuale realizzazione nell’ambito della superficie fondiaria oggetto d’intervento, a carico, cura e spese dei proponenti e quindi ceduti a titolo gratuito al comune, aree a parcheggi pubblici e/o verde pubblico nella misura non inferiore alla metà della equivalente superficie utile complessivamente oggetto di intervento. Tali spazi, da ritenersi misure di compensazione di cui al successivo art. 148, sono da considerarsi in aggiunta a quelli comunque da realizzare in applicazione delle leggi e regolamenti vigenti, ovvero eccedenti le disposizioni di cui al D.M. 1444/68.

Si aggiungono 2 nuovi articoli: **115.bis e 115.ter:**

**Art. 115.bis – Disposizione sulle addizioni e gli incrementi (bonus) volumetrici residenziali**

**115.bis.1** – l’incremento massimo complessivo consentito agli articoli 47.3, 109.3.1, 110.3.1, 111.3.1, 112.3.3, 113.3.3 e 114.3.3 è di 180 mc; l’incremento massimo complessivo consentito agli articoli 34.1, 38.3.2 è di 160 mc; l’incremento massimo complessivo consentito all’articolo 115.3.3 è di 120 mc.

**115.bis.2** – la potenzialità edificatoria massima consentita dagli articoli 112.3.2, 113.3.2, 114.3.2 e 115.3.2 è determinata in 180 mc una tantum anche in più soluzioni nel tempo nel rispetto dell’altezza massima consentita per ogni zona urbanistica interessata in diretta aderenza e/o in sopraelevazione dell’esistente fabbricato. Ai fini del presente comma, non si considerano in aderenza i corpi di fabbrica in cui vi siano unicamente interposti locali accessori come definito dall’art. 2.1.2 laddove gli stessi non siano stati valutati anche in termini volumetrici.

**115.bis.3** – l’incremento volumetrico di cui agli articoli 34.1, 38.3.2, 47.3, 109.3.1, 110.3.1, 111.3.1, 112.3.3, 113.3.3, 114.3.3 e 115.3.3 è da intendersi applicabile una tantum anche in più soluzioni nel tempo, nel rispetto dell’altezza massima consentita per ogni zona urbanistica interessata, in diretta aderenza e/o sopraelevazione dell’esistente fabbricato. Ai fini del presente comma, non si considerano in aderenza i corpi di fabbrica in cui vi siano unicamente interposti locali accessori come definito dall’art. 2.1.2 laddove gli stessi non siano stati valutati anche in termini volumetrici.

**Art. 115.ter – Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi**

**115.ter.1** – Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 previsti dal presente R.U., con esclusione degli edifici vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 e di quelli di cui agli articoli 43 (Pievi e chiese), 44 (altri complessi religiosi), 45 (ville storiche), 58 (Chiese), 59 (speciale religiosa), 60 (palazzi monumentali), 65 (torri civiche e resti di case torri), 71 (ville urbane), 72 (palazzi con portico) delle presenti norme, sono ammessi anche gli interventi per il recupero abitativo dei sottotetti secondo le disposizioni di cui alla L.R.5/2010.

## CAPO II - LE AREE PRODUTTIVE

Al titolo della Sezione I si aggiunge la parola “potenzialmente”: dopo la parola “aree” e prima di “riconvertibili”

### Art. 116 - Aree produttive riconvertibili della città intorno alle Mura- UI

#### - Comma 116.2

si cassa:

alla 1^ riga le sottocategorie di destinazione “A1, A3, A4”

alla 3^ riga le parole “ con sostituzione edilizia o, comunque,”

#### - Comma 116.3

si aggiunge:

all’inizio le parole “Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,”

#### - Comma 116.3.2

si aggiunge:

all’inizio le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante.”

### Art. 117 - Aree produttive riconvertibili della città compatta – UR

#### - Comma 117.2

si cassa:

alla 1^ riga le sottocategorie di destinazione “A1, A3, A4”

si aggiunge

nuovo **comma 117.3** con le seguenti parole “Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina:”

#### - Comma 117.3.2

si aggiunge:

all’inizio le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante.”

si aggiunge nuovo **comma 117.5**:

**117.5** – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA3	10/02/2009 C.C. n° 17	La parte destinata a residenza si attua con edilizia di tipo convenzionato nella misura di 9 alloggi. Le misure compensative prevedono inoltre la realizzazione di parcheggio pubblico e verde come già previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione. Il progetto e la realizzazione delle opere devono basarsi sull'uso di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione delle acque e riciclo per la manutenzione degli spazi pubblici e al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

#### **Art. 118 - Aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano - PM**

##### **- Comma 118.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le sottocategorie di destinazione "A1, A3, A4"

alla 3<sup>a</sup> riga le parole " con sostituzione edilizia o, comunque,"

##### **- Comma 118.3**

si aggiunge:

all'inizio le parole "Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,"

##### **- Comma 118.3.2**

si aggiunge:

all'inizio le parole "Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante."

#### **Art. 119 - Aree produttive isolate della Piana - P**

##### **-Comma 119.2**

si cassa:

alla fine le parole "oltre a B2 limitatamente agli autoconcessionari; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3."

si aggiunge:

alla 1^ riga la destinazione "B5"

- **Comma 119.4**

si cassa:

alla 2^ riga la parola "unitario"

**Art. 120 - Aree produttive isolate dei Monti Pisani, dell'Oltreserchio e delle colline del Quiesa – V, O, C, Q**

- **Comma 120.2**

si cassa:

a seguire le parole "sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *AI, B1 e B2.1.*"

si aggiunge:

alla 1^ riga la destinazione "B5"

**Art. 121 - Aree produttive isolate del Monte Moraglio - D**

- **Comma 121.2**

si cassa:

a seguire le parole "sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *AI, B1 e B2.1.*"

si aggiunge:

alla 1^ riga la destinazione "B5"

**Art. 122 - Aree produttive concentrate della Piana - UR**

- **Comma 122.2**

si cassa:

alla 2^ riga le parole "sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *AI, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3*"

si aggiunge:

alla 1^ riga la destinazione "B5"

- **Comma 122.3**

si aggiunge:

all'inizio le parole "Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,"

**Art. 123 - Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano - PM****- Comma 123.2**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l’esercizio dell’attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all’intero fabbricato o dell’insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall’intervento) nella misura del 15% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3*”

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga la destinazione “B5”

**- Comma 123.3**

si aggiunge:

all’inizio le parole “Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,”

**Art. 124 – Disposizione sui bonus volumetrici**

Sostituito con l’articolo 115.bis

**Art. 125 - Aree dedicate al trasferimento di insediamenti produttivi esistenti****- Comma 125.4**

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “di iniziativa pubblica”: dopo le parole “il piano attuativo” e prima delle parole “deve configurare”

- si aggiunge il nuovo comma **125.5**

**125.5** – Per le attività produttive esistenti al 8/4/2002 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005. E’ altresì consentito l’addizione funzionale agli edifici esistenti nella misura massima del 15% della Superficie Utile esistente.

**Art. 126 - Aree per attività direzionali****- Comma 126.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “sono ammesse anche, a condizione che siano connesse con l’insediamento principale (avente la destinazione di cui alla categoria *B1*) e siano complessivamente contenute entro il 40% del volume interessato dall’intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie: *A1, B3, B4.1.1, B4.1.6, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.6, B7.1, B7.2, B5, B6.1, B6.2 C1.1, C2, D1.*”

**- Comma 126.3.1**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “e sostituzione edilizia”

**Art. 127 - Aree per attività commerciali****- Comma 127.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “sono ammesse anche, sempre connesse e a condizione che siano complessivamente contenute entro il 20% del volume interessato dall’intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui



alle categorie: *A1, C1.1, B4.4, B4.5.1, B4.5.2, B4.6, B6.1, B6.2, B7*. L'utilizzazione *C1.2*, anche non connessa ad attività commerciali, è ammessa limitatamente alle superfici aventi tale destinazione alla data del 8/4/2002."

- **Comma 127.3**

si aggiunge:

all'inizio le parole "Ferma restando quanto disposto e prescritto dall'articolo 146 della presente variante,"

- **Comma 127.3.1**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole "ad esclusione della nuova costruzione e sostituzione edilizia, quando la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza del fabbricato esistente, secondo l'assetto proprietario e catastale alla data dell'08/04/02 sia pari o inferiore a 5000 mq."

si aggiunge:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole "fino alla sostituzione edilizia, di cui all'articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005, nonché ampliamenti fino a saturazione dell'indice If di cui al successivo comma 3 quando l'intervento insista sulla superficie fondiaria di pertinenza di un fabbricato esistente.": dopo le parole "Sono consentiti gli interventi edilizi diretti"

alla 3<sup>a</sup> riga le parole ", soggetto a permesso a costruire convenzionato," dopo le parole "Il progetto,"

- **Comma 127.3.2**

si aggiunge:

all'inizio le parole "Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni degli articoli 145 e 146 della presente variante."

si aggiunge il nuovo **comma 127.8**:

**127.8** – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all'articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall'articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA2	20/01/2009 C.C. n°8	Cessione dell'area a "parco e per il gioco" (come già esplicitato nello schema di convenzione allegato all'adozione) e realizzazione delle opere ad essa relative basate sull'uso di materiali e tecniche di progettazione orientate alla sostenibilità e autosufficienza, con particolare riguardo al sistema di gestione delle acque e relativo riciclo per la manutenzione degli spazi pubblici e al sistema dell'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
PA5	17/03/2009 C.C. n°24	Le misure compensative prevedono la cessione degli spazi pubblici a verde e parcheggio, come previste nello schema di convenzione allegato all'adozione, compreso la realizzazione delle opere ad essi relative: nella progettazione degli spazi da cedere e di quelli scoperti degli edifici si devono prevedere tecniche ed interventi caratterizzati dalla bioedilizia, compresa l'illuminazione pubblica e comunque orientati alla sostenibilità ambientale, introducendo elementi orientati ai criteri propri delle aree ecologicamente attrezzate, secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
PA6	22/09/2005 C.C. n°60	Realizzazione della viabilità prevista dal R.U. di collegamento tra Via delle Ville e Via Martiri delle Foibe e la sistemazione delle aree adiacenti al tracciato viario indicate nelle tavole di R.U. come fasce di rispetto comprese tra la rotatoria e la ferrovia. Nella progettazione degli spazi da cedere e di quelli scoperti degli edifici si devono prevedere tecniche ed interventi orientati ai criteri di sostenibilità e

		autosufficienza propri delle aree ecologicamente attrezzate, secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.
PA8	13/01/2009 C.C. n°5	Cessione dell'area e realizzazione delle opere relative al parcheggio pubblico di progetto e del verde come previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione, realizzazione delle opere ad esso relative basate sull'uso di materiali e tecniche di progettazione basate su criteri di sostenibilità ambientale con particolare riferimento al sistema dell'illuminazione pubblica, uso di pavimentazioni drenanti e riciclo delle acque meteoriche per la manutenzione del verde a corredo del parcheggio, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006. Concludono le misure compensative quelle relative alla realizzazione e sistemazione del marciapiede sul lato sud della via Romana nel tratto compreso tra Via della Madonnina e via Paladini.

**Art. 129 - Aree per attività ricettive****- Comma 129.2**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “(avente la destinazione di cui alla categoria *BI*)”

alla 4<sup>a</sup> riga la destinazione “A1”

**- Comma 129.3**

si aggiunge:

all’inizio le parole: “Ferma restando quanto disposto e prescritto dagli articoli 145 e 146 della presente variante,”

**- Comma 129.3.1**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “e sostituzione edilizia”

si aggiunge il nuovo **comma 129.4**

**129.4** – La variante al R.U. nel confermare i Piani attuativi adottati secondo le modalità e le previsioni di cui al precedente comma 3 e di cui all’articolo 147, individua per ogni piano, in attuazione a quanto disposto dall’articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione degli stessi Piani attuativi. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA4	13/01/2009 C.C. n°7	Cessione dell'area e realizzazione delle opere relative al parcheggio pubblico di progetto come previsto nello schema di convenzione allegato all'adozione, realizzazione delle opere ad esso relative basate sull'uso di materiali e tecniche di progettazione basate su criteri di sostenibilità ambientale con particolare riferimento al sistema dell'illuminazione pubblica, uso di pavimentazioni drenanti e riciclo delle acque meteoriche per la manutenzione del verde a corredo del parcheggio, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2 R/2007, nonché il rispetto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

**Art. 132 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico****- Comma 132.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, oltre alle” e si sostituisce con la parola “le”

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B3.1, B4.1, C4*”

**Art. 133 - Aree per attrezzature d’interesse locale****- Comma 133.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, oltre alle” e si sostituisce con la parola “le”

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “Categorie di utilizzazione diverse da *B4*, quali *B1.1, B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1*, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.”

**Art. 134 - Spazi e attrezzature d’interesse generale****- Comma 134.1**

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “paragrafo “Le aree per attrezzature d’interesse comune”” e si sostituisce con le parole “articolo 133”

**- Comma 134.2**

si cassa:

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, oltre alle” e si sostituisce con la parola “le”

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1*”

**Art. 136 - Fasce di rispetto stradale e fasce di arretramento****- Comma 136.2**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “aree per impianti di distribuzione carburanti con relativi accessori per il soccorso ed il ristoro degli utenti della strada (autolavaggi, piccoli servizi commerciali: categoria di utilizzazione *B2.4*), sedi indipendenti per il traffico dei cicli, ciclomotori e pedoni,”

**Art. 140 - I Progetti Norma**

**- Comma 140.1**

si aggiunge:

all'inizio le parole "Ferma restando quanto disposto e prescritto dall'articolo 146 della presente variante,"

**- Comma 140.4**

si aggiunge:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole "con esclusione dei progetti PN7 e PN19 per i quali si procede mediante permesso a costruire convenzionato,": dopo le parole "piani attuativi," e prima delle parole "fatte salve"

Si aggiunge l'intero **Titolo VI "Salvaguardie straordinarie"** composto da 7 articoli dal 143 al 149.

## **TITOLO VI – SALVAGUARDIE STRAORDINARIE**

### **Art. 143 – Obiettivi e contenuti generali della Variante di salvaguardia**

**143.1** – La presente “variante al R.U. di salvaguardia del P.S.” è redatta in coerenza e conformità con gli obiettivi strategici dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali, nonché con le prescrizioni delle UTOE stabilite dal P.S., ed in conformità alle disposizioni del P.I.T. approvato, tenuto conto della successiva variante di implementazione al P.I.T. per la disciplina paesaggistica adottata.

**143.2** – Il quadro conoscitivo della variante è costituito, ai sensi dell'articolo 55 comma 7 della L.R. 1/2005, oltre che dagli elaborati del Regolamento Urbanistico, dagli strumenti di monitoraggio e dal Rapporto denominato “Direttive e linee guida” approvato con Deliberazione C.C. n° 121 del 15/12/2009, redatto anche in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 13 della stessa L.R. 1/2005, unitamente ai relativi allegati grafici e cartografici, così come risulta integrato e aggiornato con la presente variante (novembre 2010).

**143.3** – In attuazione alle finalità di cui al precedente comma 1 le presenti disposizioni hanno il valore di misura di salvaguardia e di tutela precauzionale della disciplina e dei contenuti del P.S. comunale, anche ai fini del perseguimento e della declinazione a scala comunale dei metaobiettivi, dello Statuto del territorio e dell'Agenda Statutaria del P.I.T., nonché di misure di salvaguardia ai fini del rispetto delle “prescrizioni”, delle “prescrizioni correlate” e delle “direttive” riferite alle Invarianti Strutturali, con particolare attenzione a quelle di cui agli articoli 21, 22, 23, 24 e 25, e delle misure generali di salvaguardia di cui all'articolo 36 della disciplina dello stesso P.I.T..

### **Art. 144 – Misure di salvaguardia generali a tutela delle risorse naturali e del patrimonio territoriale**

**144.1** – Nelle more dell'adeguamento del P.S. alla disciplina del P.I.T. e a quella del Piano “stralcio” di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del fiume Serchio, in tutto il territorio comunale sono vietati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, nelle zone del R.U. ricadenti nelle seguenti aree individuate dal P.A.I. e classificate:

- di laminazione delle piene e/o destinate ai principali interventi idraulici di riduzione del rischio idraulico “T”, nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 20 del P.A.I.;
- allagate e/o ad alta probabilità di inondazione “AP”, nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 22 del P.A.I.;
- aree di pertinenza fluviale “P2”, nella carta di riferimento delle norme di piano nel settore del rischio idraulico, di cui all'articolo 23 del P.A.I.;
- a pericolosità di frana molto elevata “P4”, nella carta della franosità del Bacino del fiume Serchio, di cui all'articolo 23 del P.A.I., nonché nelle carte di cui alla specifica “Variante di stabilità dei versanti” dello stesso P.A.I..

**144.2** – Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano alle aree interessate dalla “Variante denominata Ozzeri” (approvata con deliberazione di C.C. n° 147 del 30/12/2008).

**144.3** – Nelle aree di pertinenza fluviale individuate dal P.S. si applicano inoltre le disposizioni del Piano di gestione delle acque del Distretto idrografico del fiume Serchio.

**144.4** – Al fine di escludere possibili impatti sulle finalità di conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna selvatica e nello specifico delle specie di importanza ed interesse comunitario, nazionale e regionale ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, sono vietati gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di cui all'articolo 78 della L.R. 1/2005, nelle aree individuate e designate come “Zone di protezione speciale (Z.P.S.)” e in quelle classificate come “Siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e regionale (S.I.R.)”, di cui alla L.R. 56/2000 .

**Art. 145 – Esiti del monitoraggio e conseguenti misure cautelari di salvaguardia**

**145.1** – La variante tiene a riferimento le quantità insediative complessive previste dal P.S. vigente, definite sulla base del calcolo della capacità insediativa complessiva, al fine di garantire il rispetto dei principi di sostenibilità sanciti dalla normativa vigente.

**145.2** – Gli strumenti di monitoraggio definiscono in particolare, anche in applicazione di quanto disposto dall'articolo 8 comma 6 della D.P.G.R. n° 3R/2007, le capacità insediative residue del P.S. (così come indicate nella relazione della presente variante) disponibili per l'attuazione delle previsioni del R.U.. Tali quantità tengono anche conto di quanto specificatamente disciplinato al successivo articolo 147.

**145.3** – Fermo restando che l'efficacia conformativa delle singole aree è quella risultante dall'applicazione dei parametri riconosciuti dal R.U., i relativi titoli abilitativi possono, dall'approvazione della presente Variante, essere rilasciati solo nel rispetto del dimensionamento massimo del P.S. e delle conseguenti capacità insediative previste, così come risultano disponibili a seguito delle attività di monitoraggio di cui al precedente comma 2. Le istanze non soddisfatte dovranno essere esaminate prioritariamente se il dimensionamento, anche attraverso il successivo quadro previsionale strategico, viene aumentato.

**145.4** – In applicazione di quanto disposto ai precedenti commi 1, 2 e 3, sulla base degli esiti e di quanto indicato dagli strumenti di monitoraggio, ai fini di perseguire le finalità della variante (di cui al precedente articolo 143) e il rispetto delle previsioni complessive delle capacità insediative stabilite dal P.S., sono vietati:

- a) gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale nelle zone ricadenti nelle UTOE 2, 3a, 3b, 6b, 7b e 8d del P.S.;
- b) gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale nelle zone ricadenti nelle U.T.O.E. 2 e 3b del P.S..
- c) gli interventi di nuova edificazione con destinazione produttiva nelle zone ricadenti nella U.T.O.E. 5b del P.S..

**145.5** – Sono altresì viceversa confermate, nei limiti delle capacità insediative residue disponibili del P.S.:

- a) gli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale da realizzarsi, sulla base delle disposizioni contenute nel R.U. , nelle zone ricadenti nelle UTOE 3c, 4, 5b, 6a, 7a, 8b e 9 del P.S.;
- b) gli interventi di nuova edificazione con destinazione commerciale da realizzarsi, sulla base delle disposizioni contenute nel R.U. , nelle zone ricadenti nelle UTOE 3a, 4, 5b, 7a, 8b del P.S.;
- c) gli interventi di nuova edificazione con destinazione produttiva da realizzarsi, sulla base delle disposizioni contenute nel R.U. , nelle zone ricadenti nelle UTOE 2, 3b, 4, 6b, 7a, 7b, 8b del P.S..

**145.6** – Sono inoltre viceversa confermate, nei limiti delle capacità insediative residue del P.S., le previsioni di nuova edificazione con destinazione terziaria da realizzarsi sulla base delle disposizioni contenute nel R.U..

**145.7** – Sono inoltre viceversa confermate le previsioni di nuova edificazione a destinazione per attrezzature e servizi da realizzarsi sulla base delle disposizioni contenute nel R.U..

**145.8** – Le previsioni conseguenti al Quadro previsionale strategico della presente variante, corrispondente alle capacità insediative residue del P.S., devono essere sottoposte a valutazione integrata in attuazione di quanto disposto al Titolo II Capo I della L.R. 1/2005, del relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 4R/2007, nonché ai sensi della L.R. 10/2010. In questo quadro la presente variante definisce in forma cautelare, ai successivi articoli 147 e 148, specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la compatibilità degli interventi previsti.

**Art. 146 – Trasformazioni urbanistico edilizie non confermate dalla variante in salvaguardia del P.S. vigente e del P.I.T.**

**146.1** – In attuazione dell'articolo 55 commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 sono da considerare decadute, in quanto non confermate dalla presente variante, le previsioni (di cui al comma 4 dello stesso articolo 55) individuate dal R.U. e per le quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 63 della L.R.1/2005. Tali previsioni sono in particolare:

- a) gli interventi di cui alla lettera a) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, corrispondenti a quelli di nuova edificazione (articolo 78 comma 1 lettera a) delle L.R. 1/2005) delle aree residenziali in

territorio agricolo (classificate VC, OC, CC, QC, PP, SP), di cui all'articolo 115 comma 3 delle presenti norme;

- b) gli ambiti di cui alla lettera b) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, espressamente soggetti a piano attuativo, corrispondenti a:
- i Progetti norma di cui agli articoli 140 e 141 delle presenti norme e alle relative schede normative e specificatamente:
    - PN1 – Le attrezzature del Campo di Marte;
    - PN3 – I magazzini della Manifattura Tabacchi;
    - PN4 – L'ex Mercato Ortofrutticolo;
    - PN9 – Ex Tintoria Cecchini, San Marco;
    - PN13 – Immobile a destinazione terziaria, Viale Giusti;
    - PN16 – Complesso industriale Selene, Pontetetto;
    - PN17 – Complesso industriale Colged, Arancio;
    - PN18 – Area di servizio per l'utenza automobilistica;;
  - gli ambiti del Parco del Serchio, di cui all'articolo 39 comma 4 e specificatamente:
    - G- Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
    - H – Nuova attrezzatura ricettiva;
    - T – Impianto industriale zona Le Piagge, S. Alessio;
  - le aree produttive riconvertibili della Città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 116 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
  - le aree produttive riconvertibili della Città compatta (UR) di cui all'articolo 117 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
  - le aree produttive riconvertibili di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 118 e e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- c) gli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, ovvero i seguenti piani attuativi non compresi tra quelli di cui al successivo articolo 147, ed in particolare:
- il Parco Est, di cui all'articolo 38 e specificatamente le aree da destinarsi a utilizzazioni residenziali (PE) di cui al comma 5;
  - i Complessi Civili e Religiosi rilevanti, di cui agli articoli 49 Complesso di Maggiano e 50 limitatamente al complesso denominato il Seminario;
  - le aree edificabili con funzioni residenziali della città intorno alle mura (UI) di cui all'articolo 109 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
  - le aree edificabili con funzioni residenziali della città recente compatta (UR) di cui all'articolo 110 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
  - le aree edificabili con funzioni residenziali di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 111 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
  - le aree edificabili con funzioni residenziali della Città Lineare (PL) di cui all'articolo 112 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
  - le aree edificabili con funzioni residenziali dei Monti Pisani (VU) di cui all'articolo 113 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
  - le aree edificabili con funzioni residenziali delle aree Collinari (CU, OU, QU, DU) di cui all'articolo 114 e specificatamente quelle di cui al comma 3;
  - le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate della Piana (UR) di cui all'articolo 122 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;



- le aree edificabili con funzioni produttive delle aree produttive Concentrate di Ponte a Moriano (PM) di cui all'articolo 123 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
  - le aree edificabili per attività commerciali di cui all'articolo 127 e specificatamente quelle di cui al comma 3.2;
- d) gli interventi di cui alla lettera c) del comma 4 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005 che, in ragione della loro complessità e rilevanza nonché per le specifiche caratteristiche, non possono, sulla base dei criteri definiti nelle specifiche indicazioni e disposizioni di cui al successivo comma 2, essere realizzati con intervento edilizio diretto, ancorché non espressamente esplicitato nelle presenti norme.

**146.2** – Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al precedente comma 1 lettera d) sono in particolare da considerarsi previsioni di nuova edificazione “di particolare complessità e rilevanza”, e come tali decadute, quelle che, sulla base dell'applicazione della disciplina e delle disposizioni del R.U., risultano potenzialmente in grado di determinare e/o produrre interventi urbanistici ed edilizi caratterizzati anche da una sola delle seguenti condizioni:

- parcellizzazione e frazionamento dei lotti catastali originari successivamente alla data del 15/12/2009 (approvazione della relazione di monitoraggio di cui al precedente articolo 143.2) con la formazione di un numero di lotti superiore a quello esistente,
- formazione di un numero di unità immobiliari superiore alle 8 unità residenziali per gli interventi caratterizzati da edifici con tipologia unifamiliare;
- formazione di un numero di unità immobiliari superiore alle 16 unità residenziali e/o commerciali per gli interventi caratterizzati da edifici plurifamiliari;
- necessità di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria in aree esterne a quelle oggetto di intervento, al fine di garantire la funzionalità delle urbanizzazioni previste all'interno dell'area;
- dimensione del singolo lotto catastale oggetto di intervento con superficie fondiaria superiore a mq. 5.000;
- superficie utile potenzialmente realizzabile, sulla base dell'applicazione massima degli indici e dei parametri di edificabilità indicati dal presente R.U., superiore a 3.000 mq;
- volume potenzialmente realizzabile, sulla base dell'applicazione massima degli indici e dei parametri di edificabilità indicati dal presente R.U., superiore a 5.000 mc.

**Art. 147 – Piani attuativi già adottati confermati dalla variante al R.U. in conformità al P.S. vigente e al P.I.T.**

**147.1** – La presente variante conferma le previsioni di “Piani attuativi” di seguito elencati, previsti dal R.U. già adottati dal comune, nei limiti e nel rispetto delle capacità insediative residue disponibili del P.S. di cui al precedente articolo 143:

Codice ID	Prot.	Riferimenti alle norme del R.U.	(Piani Attuativo)	UTOE	Loc.	Delibera C.C. adozione
PA1	n°41374/06	art. 110 aree residenziali UR	Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione	2	S.Filippo	13/01/2009 C.C. n°3
PA2	n°77311/06	art. 127 aree commerciali	Piano di Lottizzazione	2	Arancio	20/01/2009 C.C. n°8
PA3	n°35513/06	art. 117 aree produttive riconvertibili	Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione	2	S.Marco	10/02/2009 C.C. n°17
PA4	n°75174/06	art. 129 aree per attività ricettive	Piano attuativo con demolizione e diversa costruzione	4	Antraccoli	13/01/2009 C.C. n°7
PA5	n°22876/05	art. 127 aree commerciali	Piano di Lottizzazione	5	Ponte S.Pietro	17/03/2009 C.C. n°24
PA6	n°45779/04	art. 127 aree commerciali	Piano di Lottizzazione	2	S. Vito	22/09/2005 C.C. n°60
PA7	n°46444/05	PN 5 - comparto D - Parco di S.Anna	Piano di Lottizzazione	3b	S.Anna	20/04/2007 Commiss. x C.C. n°56

PA8	n°60955/06	art. 127 aree commerciali	Piano di Lottizzazione	4	Antraccoli	13/01/2009 C.C. n°5
-----	------------	---------------------------	------------------------	---	------------	------------------------

**147.2** – I piani attuativi di cui al precedente comma 1 sono individuati e perimetrati con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici (ID) nella cartografia di R.U.. Il procedimento di approvazione degli stessi Piani attuativi assicura comunque lo svolgimento delle attività di valutazione integrata di cui al successivo articolo 149.

**147.3** – I Piani attuativi definitivamente approvati, già computati con le attività di monitoraggio di cui al precedente articolo 143, sono confermati dalla variante ancorchè non sia stata stipulata la relativa convenzione.

#### **Art. 148 – Misure di mitigazione e compensazione degli effetti ambientali, in coerenza con il P.S. vigente**

**148.1** – La variante utilizza e persegue operativamente il metodo della perequazione urbanistica di cui all'articolo 60 della L.R. 1/2005, nonché quello della compensazione e mitigazione degli effetti ambientali secondo quanto espressamente prescritto ed opportunamente indicato nelle norme delle specifiche previsioni di R.U., e sono a carico dei soggetti proponenti gli interventi di trasformazione urbanistica di cui ai precedenti articoli 145 commi 5 e 6 e 147 i seguenti oneri:

- la contestuale realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, servizi e reti di distribuzione, gestione e smaltimento di risorse: acqua, luce, gas, reflui, rifiuti, energia, ecc.); il costo delle opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree costituenti la superficie fondiaria, da destinare al reperimento degli standard urbanistici e/o alla formazione di spazi pubblici e di uso pubblico diversi dalle opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, viabilità, attrezzature, ecc.);
- la contestuale realizzazione di misure di mitigazione e compensazione degli interventi previsti, da realizzarsi sia su immobili da cedere gratuitamente al Comune, sia su immobili che rimangono di proprietà privata, al fine di garantire una elevata qualità insediativa e ambientale delle trasformazioni;
- eventuali oneri monetari aggiuntivi a quelli indicati alle precedenti alinee destinati, secondo il principio della perequazione urbanistica, alla realizzazione di specifiche infrastrutture, attrezzature, impianti e/o interventi ritenuti dalla variante al R.U., di interesse generale in relazione alla specifiche caratterizzazioni territoriali.

**148.2** – La realizzazione degli interventi previsti nelle partizioni spaziali soggette alle misure di cui al precedente comma 1 presuppone la redazione di un piano attuativo o di un permesso a costruire convenzionato, esteso all'intera partizione spaziale oggetto di intervento, comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti pubblici con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri di cui al comma precedente.

**148.3** – Il Comune ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli oneri di cui ai precedenti commi può richiedere idonee garanzie finanziarie ed assicurative da prevedere contestualmente alla stipula (come parte integrante e sostanziale) degli atti pubblici di cui al comma 2.

**148.4** – Nell'accertata impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici da realizzare in attuazione delle presenti norme, ovvero l'applicazione e l'esecuzione delle misure di cui al comma 1, in funzione degli interventi e delle destinazioni d'uso previsti, sarà possibile, in luogo della realizzazione degli stessi spazi, la "monetizzazione" con conseguenti relativi oneri a carico del proponente, da versare al Comune mediante procedure e parametri di stima da stabilire nel R.E. o con apposito Regolamento comunale.

#### **Art. 149 – Valutazione Integrata degli Atti di governo del territorio e degli interventi urbanistici confermati dalla presente variante in conformità al P.S. vigente**

**149.1** – I contenuti e le modalità di redazione della valutazione degli effetti ambientali dei Piani attuativi sono in particolare stabiliti all'articolo 6 del P.S. vigente. In questo quadro ai sensi di quanto indicato dall'articolo 14 della L.R. 1/2005 e dall'articolo 2 della D.P.G.R. n° 4R/2007 i piani attuativi confermati dalla variante sono

inoltre soggetti a Valutazione Integrata, con esclusione di quelli rientranti nella fattispecie di cui al comma 3 dell'articolo 2 della stessa D.P.G.R. n° 4R/2007. Essa comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio e costituisce una "... procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità delle previsioni e delle azioni di trasformazione in relazione alle finalità della legge e ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento ...". In particolare la compatibilità delle previsioni deve essere garantita mediante:

- la "valutazione strategica di coerenza" alle disposizioni del P.S., con particolare attenzione per quelle a contenuto "Statutario";
- la "valutazione degli effetti ambientali" che le azioni di trasformazioni possono determinare sull'insieme delle componenti ed elementi costituenti risorse essenziali del territorio.

**149.2** – Secondo quanto indicato dal D.P.G.R n° 4/R del 9/2/2005 (Regolamento di attuazione dell'articolo 11 comma 5 della L.R. 1/2005 in materia di Valutazione Integrata) il processo di valutazione integrata "... deve evidenziare, nel corso di formazione dell'atto di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel suo complesso ...". In questo quadro il processo di valutazione dimostra e dettaglia le modalità di realizzazione delle misure di mitigazione e compensazione, di cui al precedente articolo 148.

**149.3** – L'insieme delle attività richiamate, descritte in apposita relazione argomentativa, corredata di allegati grafici e cartografici ,costituisce la verifica di conformità dei Piani attuativi al P.S. e al R.U.. In questo quadro le attività di valutazione sono corredate da idonei elaborati grafici e cartografici, da porre a corredo e argomentazione del quadro progettuale, volti a verificare e garantire la sostenibilità degli interventi in ordine alle seguenti tematiche:

- compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento;
- approvvigionamenti idrici, elettrici e di gas naturale: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici, di fornitura elettrica e di gas naturale, occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del progetto, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico architettoniche;

-rifiuti: devono essere valutate la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;

-campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

**149.4** – In attuazione di quanto disciplinato dall'articolo 35 comma 1 del P.I.T., gli interventi di trasformazione urbanistica, e pertanto i Piani attuativi e i Permessi a costruire convenzionati previsti dalle presenti norme, sono sempre subordinati alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti è soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale. Tali verifiche sono svolte nell'ambito delle attività di cui ai precedenti commi del presente articolo.

## SCHEDE NORMATIVE

### PN 1 – Le attrezzature del Campo di Marte

Si aggiunge:

all'inizio del comma **1** le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

### PN 3 – I magazzini della Manifattura Tabacchi

Si aggiunge:

all'inizio del comma **1** le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

### PN 4 – L'ex Mercato Ortofrutticolo

Si aggiunge:

all'inizio del comma **1** le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

### PN 5 – Il parco di Sant'Anna

Si aggiunge:

alla fine del comma **5** le parole “Nell’ambito delle aree inedificate è consentita la realizzazione di parco giochi per bambini anche con strutture coperte con volume non superiore a 1000 mc.”

il nuovo comma **6**:

**6** – La variante al R.U. nel confermare il Piano attuativo adottato nella presente scheda norma, di cui all’articolo 147, individua, in attuazione a quanto disposto dall’articolo 148, le seguenti specifiche misure di mitigazione e compensazione volte a garantire la sostenibilità degli interventi previsti, da ritenersi vincolanti ai fini della definitiva approvazione dello stesso Piano attuativo. In particolare:

Piano	Delibera C.C. adozione	Misure di mitigazione e compensazione ambientale vincolanti per la definitiva approvazione (articolo 148 della variante)
PA7	20/04/2007 Commiss. per C.C. n° 56	L'intera destinazione residenziale si attua con edilizia di tipo convenzionato (articoli 122 e 123 della L.R.1/2005). Tutti gli edifici dovranno garantire elevati livelli eco-sostenibilità ambientale e energetica secondo quanto disciplinato all'articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonché il rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006. Le misure compensative prevedono inoltre la realizzazione di rotatoria di accesso all'ambito soggetto a P.A., realizzazione di sovrappasso - sottopasso ciclopedonale di V.le Einaudi per il raggiungimento delle aree pubbliche attrezzate costituite dalle aree a verde e sportive, dalla circoscrizione e dal complesso scolastico ad essa adiacente, compresa la riqualificazione degli accessi alla circoscrizione sotto il profilo modale e qualitativo. In corrispondenza del sovrappasso ciclopedonale nella parte di nuova realizzazione si prevede uno spazio pubblico complementare a quelli esistenti soggetti a riqualificazione, avente funzione di piazza e accesso al nuovo insediamento inteso come episodio urbano qualificante l'insediamento di progetto. Inoltre è prevista la riqualificazione delle aree a verde pubblico e sportivo attestate su V.le Einaudi, si devono prevedere in particolare argini verdi a protezione del parco rispetto alla viabilità di scorrimento di V.le Einaudi come elementi di mitigazione del rumore. Ogni opera in elenco deve corrispondere ad un progetto organico e coordinato che produca l'effetto di buon inserimento paesaggistico del contesto urbano, dal disegno fino agli arredi, contribuendo al miglioramento dell'area e degli spazi esistenti emancipandoli dall'attuale accezione negativa di periferia, conferendo all'insieme delle aree pubbliche con specifici

		interventi di miglioramento qualitativo i necessari requisiti funzionali e di qualità. Si prevede a conclusione delle misure compensative in oggetto la realizzazione di raccordo ciclabile tra i tratti esistenti lungo la via Sarzanese e il sovrappasso - sottopasso ciclopedonale di progetto e la riqualificazione della viabilità interna di quartiere relativa agli spazi pubblici esistenti. Inoltre è prevista, come nello schema di convenzione allegato all'adozione, la corresponsione di un contributo extra oneri finalizzato, sulla base di un progetto comunale, alla realizzazione di infrastrutture destinate al miglioramento della mobilità, ovvero al completamento di spazi e attrezzature del quartiere, così come indicati negli elaborati grafici relativi al progetto norma entro cui ricade il piano attuativo.
--	--	--

#### PN 6 – Il centro servizi di San Concordio

Si aggiunge:

alla fine del comma **4** le parole “Nell’ambito delle aree inedificate è consentita la realizzazione di parco giochi per bambini anche con strutture coperte con volume non superiore a 800 mc.”

#### PN 7 – Complesso terziario in via Luporini – S. Anna

Si aggiunge:

al comma **3**

in corrispondenza del COMPARTO A, a seguire, le parole “con le destinazioni d’uso di cui al punto 2”

in corrispondenza del COMPARTO B, a seguire, le parole “con le destinazioni d’uso di cui al punto 2”

un nuovo comparto, con le seguenti parole “COMPARTO C – H= 12 m., V= 11.800 mc ad esclusiva destinazione B1.2, B5”

al comma **4**

si cassa:

alla 4<sup>a</sup> riga la parola “privati”

alla 5<sup>a</sup> riga la parola “adeguamento” e si sostituisce con “carattere”

alla 6<sup>a</sup> riga le parole “,definite e disciplinate da apposita convenzione con il Comune”: dopo le parole “in atto”

#### PN 8 – L’ex stabilimento Bertoli

si cassa:

**comma 1**

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “produttivo e tecnologico integrato” e si sostituiscono con “fieristico, congressuale, produttivo, tecnologico, incubatore ed acceleratore d’impresa e relativi servizi. L’area dovrà rispettare i criteri APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) di cui alla delibera della Regione Toscana n. 1245 del 28.12.2009”

**comma 2**

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi nella loro consistenza complessiva e collocazione” e si sostituiscono con “deve rispettare i seguenti parametri edificatori:”

l’intero comma **2.3**

l’intero comma **3.3**

l’intero comma **4**

si aggiunge:

**Comma 1**

alla 9<sup>a</sup> riga le parole “congressuale e tecnologico e relativi servizi,” dopo “”espositivo,”

a seguire le parole “E’ ammessa la realizzazione di un sottopasso pedonale ciclabile sottostante all’autostrada A11, che congiunga il progettato Polo con la frazione di S. Concordio.”

**Comma 2.1**

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “, fieristico, congressuale e tecnologico” dopo “Espositivo”

a seguire le parole “Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione dovranno rispettare: nel caso della ristrutturazione un consumo medio annuo tra 31-50 Kwh/mq, nel caso della nuova costruzione < 30 Kwh/mq annuo.”

**Comma 2.2**

alla 1<sup>a</sup> riga le parole “incubatore ed acceleratore d’impresa e relativi servizi” dopo la parola “tecnologico”

alla 2<sup>a</sup> riga la destinazione “CI” in sostituzione di “C”

a seguire le parole “Gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione dovranno rispettare: nel caso della ristrutturazione un consumo medio annuo tra 31-50 Kwh/mq, nel caso della nuova costruzione < 30 Kwh/mq annuo.”

PN 9 - Ex Tintoria Cecchini, San Marco

Si aggiunge:

all’inizio del comma 1 le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

PN 13 - Immobile a destinazione terziaria, Viale Giusti

Si aggiunge:

all’inizio del comma 1 le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

PN 16 – Complesso industriale Selene, Pontetetto

Si aggiunge:

all’inizio del comma 1 le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

PN 17 – Complesso industriale Colged, Arancio

Si aggiunge:

all’inizio del comma 1 le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

PN 18 – Area di servizio per l’utenza automobilistica

Si aggiunge:

all’inizio del comma **1** le parole “Ai fini della corretta applicazione delle norme si richiamano espressamente le disposizioni e le prescrizioni dell’articolo 146 della presente variante.”

PN 19 – Complesso Ex Oleificio Borella

al comma **1**

si cassa:

alla 2<sup>a</sup> riga le parole “un intervento edilizio diretto” e si sostituiscono con “intervento edilizio diretto di tipo convenzionato”

alla 3<sup>a</sup> riga le parole “del nuovo dipartimento Arpat” e si sostituiscono con “di servizi di pubblico interesse”

al comma **2**

si cassa:

le parole “Comparto A: *B1.2*” e “Comparto B: *A1, B1.1, B1.2, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, C1.1, C4*”

e si sostituisce con:

“Comparti A e B: *A1, A3 e A4* di tipo sociale o convenzionata (articoli 122 e 123 della L.R.1/2005), nonchè *B1, B4* con esclusione di *B.4.9 e B.4.10*. Sono consentite inoltre nei limiti del 30% del volume ammesso le ulteriori destinazioni *B2.1, B3 e C4*.”

al comma **3**:

si cassa:

alla 3<sup>a</sup> riga “11,00” e si sostituisce con “14,00”

Si aggiunge un nuovo comma:

“**5** – Tutti gli interventi dovranno garantire elevati livelli di eco-sostenibilità ambientale e energetica secondo quanto disciplinato all’articolo 37 della L.R. 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2R/2007, nonchè il rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.”

-----