



COMUNE DI PISA

Regolamento Urbanistico Norme

Testo approvato con delibera di C.C. n.32 del 28.05.2009
pubblicato sul BURT n. 28 del 15.07.2009

Pisa, 28 09 2009
(rettifiche ottobre 2012)

Norma vigente	Norma modificata
Articolo 0.3 – Efficace	
<p>1. 10. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente atto di governo del territorio che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono e prevalgono le pertinenti disposizioni delle leggi e delle normative nazionali e regionali.</p>	<p>1. 10. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente atto di governo del territorio che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono e prevalgono le pertinenti disposizioni delle leggi e delle normative nazionali e regionali. Agli interventi e trasformazioni previsti dal presente regolamento urbanistico valgono e si applicano le disposizioni e le definizioni del regolamento edilizio vigente per quanto non in contrasto</p>
04.3 Parametri generali	
<p>Per tutte le trasformazioni edilizie, ad esclusione dei piani attuativi e fatto salvo le deroghe previste delle disposizioni nazionali e regionali e la deroga alla distanza dai confini per i maggiori spessori ai fini del risparmio energetico e/o quanto diversamente previsto dagli altri articoli delle presenti norme, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p>	<p>Per le trasformazioni edilizie che comportano una nuova (compreso la sostituzione edilizia) o un aumento della superficie totale lorda, escluso le opere pubbliche (realizzate anche da privati), i piani attuativi, le deroghe previste delle disposizioni nazionali e regionali per il superamento delle barriere architettoniche e per i maggiori spessori ai fini del risparmio energetico e/o quanto diversamente previsto dagli altri articoli delle presenti norme, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p>
<p>- superficie coperta rapporto massimo del lotto (superficie fondiaria) 0,35 mq/mq, gli arredi da giardino, di cui al punto 13 Parte 5 Definizioni-Utilizzazioni del presente testo normativo e regolamentate dal R.E. non sono considerate ai fini della superficie coperta;</p>	<p>- superficie coperta rapporto massimo del lotto (superficie fondiaria) 0,35 mq/mq o nel caso di lotti già edificati comunque non superiore a quella preesistente, gli arredi da giardino, regolamentati dal R.E. non sono considerati ai fini della superficie coperta;</p>
<p>- altezza massima non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti, e comunque massimo ml. 15 o in caso di demolizione e ricostruzione, se maggiore, non superiore a quella preesistente; edifici di altezza maggiore possono essere ammessi in deroga solo per disposizioni normative o comprovate esigenze di carattere tecnico-strutturale o per la realizzazione di impianti e locali tecnologici, purchè il numero dei piani fuori terra non sia superiore a cinque.</p>	<p>- altezza massima non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti, e comunque massimo ml. 15 o in caso di demolizione e ricostruzione, se maggiore, non superiore a quella preesistente; sono ammesse deroghe all'altezza massima per disposizioni normative o comprovate esigenze di carattere tecnico-strutturale o per la realizzazione di impianti e locali tecnologici, purchè il numero dei piani fuori terra non sia superiore a cinque.</p>
<p>- distanze tra fabbricati (quando non sono in aderenza), comprese le superfici accessorie non inferiore alla semisomma delle altezze dei fabbricati, è comunque prescritta la distanza minima di ml.10,00 (raggio preso dal punto di minima distanza). Sono escluse dalla prescrizione le superfici accessorie autonome di altezza in colmo non superiore a ml 2,90 e in gronda a ml. 2,40 e con distanza non inferiore a ml. 2,50 o a quella preesistente, se minore, dalla sagoma dell'edificio principale, compreso qualsiasi corpo/manufatto esistente ad esso aggiunto.</p>	<p>- distanze tra fabbricati (quando non sono adiacenti), comprese le superfici accessorie, è prescritta la distanza minima di ml.10,00. Sono escluse dalla prescrizione le superfici accessorie autonome di altezza in colmo non superiore a ml 2,90 e in gronda a ml. 2,40 e con distanza non inferiore a ml. 2,50 o a quella preesistente, se minore, dalla sagoma dell'edificio principale compreso qualsiasi corpo/manufatto esistente ad esso aggiunto.</p>
<p>- distanza dai confini Possono essere ammessi edifici sul confine in caso di aderenza e nei limiti della sagoma a edifici con parete priva di luci e/o finestrate o alla distanza preesistente (sul confine o no) alla data di approvazione delle presenti</p>	<p>- distanza dai confini Possono essere ammessi edifici sul confine in caso di aderenza e nei limiti della sagoma a edifici o costruzioni con parete priva di luci e/o finestrate o alla distanza preesistente (sul confine o no) alla data di approvazione</p>

norme in caso di sostituzione edilizia e/o di sopraelevazione.	delle presenti norme in caso di sostituzione edilizia e/o di sopraelevazione.
- distanza dalle strade pubbliche e/o private e da spazi pubblici o di uso pubblico in allineamento con i fabbricati adiacenti se riconoscibile, in assenza di tale allineamento non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 5,00;	- distanza dalle strade pubbliche e/o private e da spazi pubblici o di uso pubblico in allineamento con il fabbricato esistente e/o con i fabbricati dei lotti adiacenti se riconoscibile, in assenza di tale allineamento non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 5,00;
04.4 Aree scoperte	
La sistemazione esterna è costituita da Per tutte le trasformazioni fisiche, ad esclusione di quelle fino alla sostituzione edilizia senza incremento della superficie coperta, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali tramite un progetto di sistemazione, comprensivo dei manufatti accessori legittimi, alle seguenti condizioni: - la superficie a verde comunque utilizzata non deve essere inferiore al 30% del lotto; - la superficie a verde di corredo, quali aiuole divisorie e/o elementi di separazione di carreggiate o di altri spazi, alberature dei parcheggi e simili, non può essere superiore al 20% delle superficie totale a verde minima prescritta; - la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.	La sistemazione esterna è costituita da Per le trasformazioni fisiche, ad esclusione di quelle fino alla sostituzione edilizia senza incremento della superficie coperta, è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali tramite un progetto di sistemazione, comprensivo dei manufatti accessori legittimi, alle seguenti condizioni: - la superficie a verde libera da edifici e comunque utilizzata non deve essere inferiore al 30% del lotto; - la superficie a verde di corredo, quali aiuole divisorie e/o elementi di separazione di carreggiate o di altri spazi, alberature dei parcheggi e simili, non può essere superiore al 20% delle superficie totale a verde minima prescritta; - la messa a dimora di alberature/arbusti/vegetazione prevalentemente tipiche del luogo con un indice minimo, per superfici superiori a mq. 100, di n. 100 alberi/ha.
04.5 Interventi su edifici esistenti (anche con addizioni funzionali)	
Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti di superficie lorda utile ricompresi nella ristrutturazione edilizia sono solo quelli per la realizzazione di servizi igienici per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E. e quelli riconducibili alla definizione di addizione funzionale di cui alla L.R. 1/05 art. 79 e successive modifiche di seguiti indicati:	Sono ammessi gli interventi di cui agli art. 79 e 80 della L.R. 1/05 e modifiche successive. Rientrano nei suddetti interventi gli ampliamenti di superficie utile lorda e/o le modifiche agli edifici e alle unità immobiliari per la realizzazione di servizi igienici e per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E. e quelli di seguito indicati:
a) è ammessa la copertura e chiusura di porticati, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti. b) è ammessa, ai fini di un riordino e della riqualificazione dei fronti alterati, la copertura e chiusura di balconi e logge, esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.	a) è ammessa la copertura e chiusura di porticati, balconi, logge, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un progetto unitario afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti. Nel caso di edifici con tipologia binata o seriale (schiera), quando la singola unità immobiliare, per le trasformazioni avvenute nel tempo, non è più riconducibile alle caratteristiche originarie dell'edificio o la trasformazione non è una chiara modifica della sagoma o è un completamento di elementi presenti che hanno già modificato le altre unità immobiliari dell'edificio, gli interventi del presente comma sono ammissibili senza progetto unitario purché non vengano meno i caratteri unitari ancora presenti.
Gli interventi a) e b) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima natura;	Gli interventi a) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima tipologia;
c) è ammesso il recupero del sottotetto, - - sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purché nei limiti degli interventi	b) è ammesso il recupero del sottotetto, - - sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purché nei limiti degli interventi

<p>consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità. Le aperture sulle facciate situate anche in parti non abitabili ma non separate fisicamente (divise da una parete o da qualsiasi altro elemento edilizio) dal vano abitabile e i lucernari nel tetto possono concorrere a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante nella misura massima indicata dal R.E., in questo caso la verifica del rapporto aero-illuminante tiene conto anche della superficie di pavimento non abitabile .</p> <p>- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione;</p> <p>- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.</p> <p>Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali;</p> <p>.....</p>	<p>consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità. Le aperture sulle facciate situate anche in parti non abitabili ma non separate fisicamente (divise da una parete o da qualsiasi altro elemento edilizio) dal vano abitabile e i lucernari nel tetto possono concorrere a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante nella misura massima indicata dal R.E., in questo caso la verifica del rapporto aero-illuminante tiene conto anche della superficie di pavimento non abitabile .</p> <p>- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione diversa dal sottotetto;</p> <p>- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.</p> <p>Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali, fermo restando le disposizioni di legge vigenti;</p> <p>.....</p>
d) per gli edifici,	d) per gli edifici,
<p>I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno già usufruito a partire dalla data di entrata in vigore del vigente R.U. (27.12.2001) e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa e/o hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04.8.</p>	<p>I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno già usufruito a partire dalla data di entrata in vigore del vigente R.U. (27.12.2001) e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa e/o hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04.8.</p> <p>Le condizioni ai sensi del presente regolamento urbanistico per il frazionamento delle unità immobiliari interessate dall'ampliamento devono sussistere prima dell'ampliamento stesso delle unità immobiliari.</p>
04.6 Nuova edificazione	
<p>La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:</p>	<p>La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:</p>
- non siano pertinenze di	- non siano pertinenze di
<p>- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza) o direttamente accessibile da spazio ad uso pubblico con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due carreggiate di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50, se a doppio senso, non inferiori a una carreggiata di ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a senso unico e accessibile dalle due estremità, dotata o dotabile dei sottoservizi o da strada privata previo parere, con eventuali prescrizioni, dell'ufficio tecnico comunale. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, ne può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;</p>	<p>- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza) o direttamente accessibile da spazio ad uso pubblico con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due carreggiate di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50, se a doppio senso, non inferiori a una carreggiata di ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a senso unico e accessibile dalle due estremità, dotata o dotabile dei sottoservizi o da strada privata purchè le dimensioni minime consentano l'accesso ai mezzi di soccorso e sia dotata del percorso pedonale. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, ne può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;</p>
<p>- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o se antistante spazio pubblico/di uso pubblico con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;</p> <p>- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;</p> <p>- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;</p> <p>-</p>	<p>- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;</p> <p>- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;</p> <p>- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;</p> <p>-</p>
Per gli interventi	Per gli interventi
04.7 Sostituzione edilizia senza progetto di riqualificazione	

<p>E' ammessa la demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda e della superficie accessoria, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme. E' ammessa tuttavia la trasformazione, per una quota massima non superiore al 10% da superficie accessoria a superficie lorda utile. E' ammesso incrementare la superficie lorda utile e la superficie accessoria fino al raggiungimento di quelle consentite con la ristrutturazione edilizia dall'ambito di appartenenza. Gli interrati, i seminterrati e i sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie che non sono state quantificate come volume, esistenti sono esclusi dal dimensionamento delle superfici per la sostituzione edilizia.</p>	<p>E' ammessa la demolizione e ricostruzione della superficie totale lorda, esistente alla data di approvazione delle presenti norme. E' ammessa la trasformazione, per una quota massima non superiore al 10% da superficie accessoria a superficie lorda utile. E' ammesso incrementare la superficie totale lorda fino al raggiungimento di quelle consentite dall'ambito di appartenenza. Gli interrati, i seminterrati e i sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie che non sono state quantificate come volume, esistenti sono esclusi dai parametri e dal dimensionamento delle superfici per la sostituzione edilizia, di cui è sempre ammessa la loro ricostruzione o nuova realizzazione.</p>
<p>04.8 Sostituzione edilizia con riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione</p>	
<p>E' facoltà della Amministrazione Comunale I progetti di riqualificazione sono ammessi per interventi di demolizione e ricostruzione di superficie edilizia totale non inferiore a mq. 200, escluso interrati, seminterrati, sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, esistente alla data di approvazione delle presenti norme. L'Amministrazione Comunale valuta Gli interventi potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie edilizia totale, pari a quella legittima preesistente (demolita), incrementata fino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria.</p>	<p>E' facoltà della Amministrazione Comunale I progetti di riqualificazione sono ammessi per interventi di demolizione e ricostruzione di superficie totale lorda non inferiore a mq. 200, escluso interrati, seminterrati, sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, esistente alla data di approvazione delle presenti norme. Gli interventi potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie totale lorda, pari a quella legittima preesistente (demolita), incrementata fino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria, oltre alla ricostruzione o nuova realizzazione degli interrati, seminterrati e dei sottotetti. L'Amministrazione Comunale</p>
<p>04.9 Piani Attuativi (P.A.)</p>	
<p>Negli ambiti della conservazione sono sempre ammessi i piani di recupero alle medesime condizioni di quelli previsti per il centro storico. Sono ammissibili, antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo, - le trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria; - le trasformazioni volte a realizzare, o modificare, infrastrutture tecnologiche, infrastrutture di difesa del suolo, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnologici di modesta entità; - le operazioni di bonifica dei siti industriali dismessi; In sede di definizione dei piani attuativi, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a piani attuativi è in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi.</p>	<p>Negli ambiti della conservazione e della qualificazione sono sempre ammessi i piani di recupero alle medesime condizioni di quelli previsti per il centro storico. Sono ammissibili, antecedentemente all'entrata in vigore del piano attuativo, - le trasformazioni di cui al comma 4 dell'art.0.3; - le trasformazioni volte a realizzare, o modificare, infrastrutture tecnologiche, infrastrutture di difesa del suolo, opere di difesa idraulica e simili, impianti tecnologici di modesta entità; - le operazioni di bonifica dei siti industriali dismessi; In sede di definizione dei piani attuativi, qualora il segno grafico che individua gli ambiti assoggettati a piani attuativi è in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi. In sede di definizione dei piani attuativi l'Amministrazione Comunale potrà valutare e modificare la perimetrazione dell'ambito e la quota da cedere di aree pubbliche in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare. Il piano attuativo dovrà comunque mantenere (o non incrementare) il carico urbanistico e il dimensionamento degli interventi e garantire che nella fase di attuazione sia soddisfatto il fabbisogno minimo di standard di verde e di parcheggi previsto dalla UTOE per la realizzazione degli interventi.</p>

04.10 Progetti Unitari	
<p>I progetti unitari sono finalizzati alla sistemazione di aree di resede e di manufatti pertinenziali riferiti a complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari. Il progetto unitario può essere presentato da almeno la maggioranza (superiore al 50%) dei soggetti aventi titolo e viene approvato dalla Amministrazione Comunale con atto del dirigente e al quale i successivi titoli abilitativi, anche se parziali e attuati in tempi diversi, sono vincolati ad attenersi. Il progetto unitario approvato è parte integrante della documentazione da allegare al titolo abilitativo.</p>	<p>I progetti unitari sono finalizzati alla sistemazione di aree di resede, di manufatti pertinenziali, di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari o più in generale di aree urbane o pubbliche.</p> <p>Il progetto unitario, se non di iniziativa pubblica, può essere presentato da almeno la maggioranza (superiore al 50%) dei soggetti aventi titolo e viene approvato dalla Amministrazione Comunale con atto del dirigente e al quale i successivi titoli abilitativi, anche se parziali e attuati in tempi diversi, sono vincolati ad attenersi. Il progetto unitario deve garantire il mantenimento dei caratteri unitari ancora presenti e comunque una omogeneità e compatibilità dei singoli interventi. Il progetto unitario approvato è parte integrante della documentazione da allegare al titolo abilitativo.</p>
04.11 Superfici accessorie	
<p>Salvo diversa disposizione</p> <p>a) per i soli edifici costituiti da almeno il 50% delle unità immobiliari con destinazione residenziale:</p> <p>1) ai piani interrati e seminterrati e sottotetto purchè di altezza inferiore a ml. 2,40;</p> <p>2) al piano terra e/o nel resede di pertinenza, nei limiti e dimensioni massime di superficie nette, compreso quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, di seguito indicati:</p> <p>- autorimesse - per unità immobiliare mq. 30,00 limite massimo raggiungibile calcolato sulla base del rapporto 1mq/10mc, l'autorimessa deve essere costituita da un unico locale, per valori inferiori a mq. 15,00 calcolati sulla base del rapporto 1mq/10mc è consentita il raggiungimento della superficie minima di mq.-15,00;</p> <p>- magazzini e simili - per unità immobiliare mq. 6,00;</p> <p>- lavanderie - per unità immobiliare mq. 6,00;</p> <p>- volumi tecnici - per edificio mq. 4,00</p> <p>o comunque entro i limiti massimi documentati e rappresentati graficamente per l'installazione degli impianti secondo le normative vigenti; la mancata installazione e permanenza degli impianti nei termini e dimensioni indicati nell'atto abilitativo rende illegittima la realizzazione del locale tecnico.</p> <p>Salvo ove sia prescritta da disposizioni di legge o di atti aventi valore di legge o da provvedimenti di regolamenti comunali o che non determini un contrasto con i requisiti minimi di abitabilità/agibilità e/o alteri le caratteristiche dell'edificio di interesse storico, la collocazione dei volumi tecnici deve essere prevista all'interno della sagoma dell'edificio.</p> <p>I volumi tecnici, di altezza inferiore a ml. 2,40 sono in deroga alla distanza dai confini di cui all'art. 04.3;</p>	<p>Salvo diversa disposizione</p> <p>a) per i soli edifici costituiti da almeno il 50% delle unità immobiliari con destinazione residenziale:</p> <p>1) i piani interrati e seminterrati e sottotetto purchè di altezza inferiore a ml. 2,40;</p> <p>2) al piano terra e/o nel resede di pertinenza, nei limiti e dimensioni massime di superficie nette, compreso quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, di seguito indicati:</p> <p>- autorimesse - per unità immobiliare mq. 30,00 limite massimo raggiungibile calcolato sulla base del rapporto 1mq/10mc, le autorimesse devono essere costituite da locali delle dimensioni minime idonee a garantire il posto auto e il suo uso, per valori inferiori a mq. 15,00 calcolati sulla base del rapporto 1mq/10mc è consentito il raggiungimento della superficie minima di mq.15,00.</p> <p>In assenza di superfici accessorie esclusi i volumi tecnici ai fini della sola realizzazione di autorimesse è consentito negli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il raggiungimento del rapporto di copertura di 0,40 in deroga a quello dei parametri generali, tale deroga non consente la realizzazione di altre superfici accessorie.</p> <p>- magazzini/locali di sgombero/per attrezzi e simili - per unità immobiliare mq. 6,00;</p> <p>- lavanderie - per unità immobiliare mq. 6,00;</p> <p>- volumi tecnici - per edificio mq. 4,00</p> <p>o comunque entro i limiti massimi documentati e rappresentati graficamente per l'installazione degli impianti secondo le normative vigenti; la mancata installazione e permanenza degli impianti nei termini e dimensioni indicati nell'atto abilitativo rende illegittima la realizzazione del locale tecnico.</p> <p>Salvo ove sia prescritta da disposizioni di legge o di atti aventi valore di legge o da provvedimenti di regolamenti comunali o da esigenze tecniche o che non determini un contrasto con i requisiti minimi di abitabilità/agibilità e/o alteri le caratteristiche dell'edificio di interesse storico, la collocazione dei volumi tecnici deve essere prevista all'interno della sagoma dell'edificio.</p> <p>I volumi tecnici, di altezza inferiore a ml. 2,40 sono in deroga alla distanza dai confini di cui all'art. 04.3.</p> <p>I volumi tecnici (locali considerati necessari a contenere</p>

	<p>e/o a consentire l'accesso degli impianti tecnici), quali che siano le loro dimensioni, sono considerati a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, solo se la loro altezza superi ml. 2,40, salvo non siano completamente interrati.</p> <p>Fanno eccezione i volumi tecnici di altezza superiore a ml. 2,40 se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.</p> <p>La sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.</p> <p>Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.</p>
In assenza di superfici accessorie esclusi i volumi tecnici ai fini della sola realizzazione di autorimesse è consentito negli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il raggiungimento del rapporto di copertura di 0,40 in deroga a quello dei parametri generali, tale deroga non consente la realizzazione di altre superfici accessorie.	
b) per tutti gli altri edifici e per gli ambiti produttivi (PQ) e servizi (SQ) le superfici accessorie di cui al punto a, escluso volumi tecnici, interrati, seminterrati e il sottotetto il limite massimo, comprese quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, è il 20% della SLU.	b) per tutti gli altri edifici e per gli ambiti produttivi (PQ) e dei servizi (SQ) il dimensionamento massimo delle superfici accessorie comunque destinate e suddivise di cui al punto a), escluso volumi tecnici, interrati, seminterrati e il sottotetto, compreso quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, è il 20% della Sul.
c) per tutti gli edifici: vani di ingresso condominiali aventi autonoma identità fisica e funzionale, scale condominiali, vani scale e ascensori condominiali;	c) per tutti gli edifici: vani di ingresso condominiali aventi autonoma identità fisica e funzionale, scale condominiali, vani scale e ascensori condominiali, locali condominiali come da regolamento edilizio;
d) per tutti gli edifici: balconi, ballatoi, logge, loggiati, porticati, tettoie, pensiline, terrazze, scale esterne e ascensori : - ad esclusione delle terrazze di copertura non sono ammesse a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità o comunque di altezza minima netta inferiore a ml. 2,40 - sono computate a tutti gli effetti della superficie coperta, della distanza dai confini e della distanza tra i fabbricati salvo quanto di seguito indicato; - non sono computate ai fini della superficie coperta e della distanza dai confini, per le scale esterne solo quelle fino al piano primo, quando complessivamente la loro superficie proiettata a terra risulti inferiore al 30% della superficie coperta dell'edificio ma sono sempre computate ai fini della distanza tra i fabbricati; - sono escluse e non sono mai computate le piccole tettoie in aggetto a copertura delle porte di accesso agli edifici e ai vani abitabili di larghezza non superiore a ml. 0,50 della apertura corrispondente e di profondità (in aggetto) non superiore a ml. 0,90. Le superfici accessorie non possono in alcun caso avere contemporaneamente tutti i requisiti minimi dei vani abitabili/agibili.	d) per tutti gli edifici: balconi, ballatoi, logge, loggiati, porticati, tettoie, pensiline, terrazze, scale esterne e ascensori : - ad esclusione delle terrazze di copertura non sono ammesse a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità o comunque di altezza minima netta inferiore a ml. 2,40 Le superfici accessorie non possono in alcun caso avere contemporaneamente tutti i requisiti minimi dei vani abitabili/agibili. La quota delle superfici accessorie esistenti alla data di approvazione del presente regolamento urbanistico è ricompresa in quella complessiva massima ammissibile qualunque sia la loro specifica destinazione, se la quota maggiore è comunque fatta salva
Tra le superfici accessorie rientrano	Tra le superfici accessorie rientrano
04.12 Parcheggi	
<i>a. Dimensioni minime del posto auto/autorimessa</i>	<i>a. Dimensioni minime del posto auto/autorimessa</i>

<p>1. L'unità minima convenzionale</p> <p>2. Gli stalli devono avere lunghezza non inferiore a ml. 4,80 e larghezza non inferiore a ml. 2,00 se longitudinali alla corsia di accesso, lunghezza non inferiore a ml. 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50 se inclinati o perpendicolari alla corsia di accesso.</p> <p>3. La corsia di accesso ai posti auto di relazione deve essere di larghezza non inferiore a ml. 5,00, mentre ai posti auto pertinenziali non inferiore a ml. 2,50.</p> <p>4. Per gli stalli</p> <p>5. Le dimensioni minime</p>	<p>1. L'unità minima convenzionale</p> <p>2. Gli stalli devono avere lunghezza non inferiore a ml. 4,80 e larghezza non inferiore a ml. 2,00 se longitudinali alla corsia di accesso, lunghezza non inferiore a ml. 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50 se inclinati o perpendicolari alla corsia di accesso.</p> <p>3. La corsia di accesso ai posti auto di relazione deve essere di larghezza non inferiore a ml. 5,00;</p> <p>4. Per gli stalli</p> <p>5. Le dimensioni minime</p>
<p><i>b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali</i> Nei casi di interventi</p> <p>.....</p> <p>Fatto salvo quanto prescritto all'art. 04.3 per i frazionamenti, e al primo capoverso del presente punto b), per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto, il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.</p> <p>In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.</p> <p>Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal suddetto Regolamento, come parcheggi privati, privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato.</p> <p>Limitatamente ai casi</p>	<p><i>b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali</i> Nei casi di interventi</p> <p>.....</p> <p>Fatto salvo quanto prescritto all'art. 04.3 per i frazionamenti, e al primo capoverso del presente punto b), per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato; - deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65. <p>Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal presente regolamento, come parcheggi privati, privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato.</p> <p>Limitatamente ai casi</p>
<p><i>c. Posti auto/autorimesse di relazione</i> Per tutti gli interventi che prevedono una destinazione d'uso non residenziale, a partire dalla ristrutturazione edilizia che comporta un maggiore fabbisogno di parcheggi rispetto allo stato precedente e limitatamente al maggiore fabbisogno, devono essere soddisfatte le seguenti dotazioni minime di parcheggi di relazione ad uso pubblico aggiuntive rispetto a quelle pertinenziali. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore:</p> <p>.....</p>	<p><i>c. Posti auto/autorimesse di relazione</i> Per tutti gli interventi che prevedono una destinazione d'uso non residenziale e che comportano un maggiore fabbisogno di parcheggi rispetto allo stato precedente, limitatamente al maggiore fabbisogno, devono essere soddisfatte le seguenti dotazioni minime di parcheggi di relazione aggiuntive rispetto a quelle pertinenziali. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore:</p> <p>.....</p>
<p>La realizzazione dei parcheggi del presente articolo è a cura ed a spese dei soggetti attuatori delle trasformazioni, e sono assoggettate a vincolo permanente, registrato e trascritto, all'uso pubblico.</p> <p>Se la richiesta di dotazione di superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico risulti di entità inferiore a 120 metri quadrati, in caso di accertata impossibilità della loro realizzazione è ammessa la corresponsione al Comune di Pisa di una somma pari al costo, stimato dalla Direzione comunale competente, necessario per l'acquisizione delle</p>	<p>La realizzazione dei parcheggi del presente articolo è a cura ed a spese dei soggetti attuatori delle trasformazioni, e sono vincolate con atto registrato e trascritto, alla funzione svolta.</p> <p>Salvo diverse disposizioni di legge e dei relativi regolamenti attuativi, se la richiesta di dotazione di superfici a parcheggio di relazione risulta di entità inferiore a 120 metri quadrati, in caso di accertata impossibilità della loro realizzazione, è ammessa la corresponsione al Comune di Pisa di una somma pari al</p>

<p>aree e la realizzazione dei parcheggi. Le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico devono preferibilmente essere direttamente contigue all'immobile servito e comunque distanti da esso non oltre ml. 500 purchè agevolmente raggiungibili. Le superfici a parcheggio di relazione ad uso pubblico non concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi a standard richiesti dalle vigenti disposizioni. Il Comune di Pisa</p>	<p>costo, stimato dalla Direzione comunale competente, necessario per l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei parcheggi. Le superfici a parcheggio di relazione devono preferibilmente essere direttamente contigue all'immobile servito e comunque distanti da esso non oltre ml. 500 purchè agevolmente raggiungibili. Le superfici a parcheggio di relazione non concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi a standard richiesti dalle vigenti disposizioni. Il Comune di Pisa</p>
04.13 Destinazioni d'uso e utilizzazioni	
<p>1) Per tutte le modifiche Sono considerati cambio della destinazione d'uso i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05. In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari sono considerati comunque incremento del carico urbanistico i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05 come dalla seguente tabella: VEDI TABELLA (NON RIPORTATA) 2) Nei mutamenti d'uso in assenza di opere, Gli spazi di standard e di parcheggio pertanto devono essere esistenti ed essere già attrezzati allo scopo. Nel caso in cui sia necessaria la loro realizzazione/monetizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto Denuncia di Inizio Attività. 3)</p>	<p>1) Per tutte le modifiche Sono considerati cambio della destinazione d'uso i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05. In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari sono considerati comunque incremento del carico urbanistico i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05 che rientrano nella definizione di incremento del regolamento edilizio 2) Nei mutamenti d'uso in assenza di opere, Gli spazi di standard e di parcheggio pertanto devono essere esistenti ed essere già attrezzati allo scopo. Nel caso in cui sia necessaria la loro realizzazione/monetizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso si configura come intervento con opere. 3)</p>
04.15 Volume convenzionale ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione	
<p>Ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione e della determinazione degli indici di fabbricabilità (mc/mq), si assume il volume convenzionale pari al prodotto della S.L.U. x l'altezza convenzionale di ml. 3,00. Ai fini delle riduzioni del contributo di cui all'art. 124, comma 2, della L.R. n.1/05, l'edificio unifamiliare di civile abitazione così come definito dal Regolamento Edilizio, dovrà avere una superficie utile lorda non superiore a mq. 150, ed essere comunque privo dei requisiti di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.8.1969, né essere classificata catastalmente nelle categorie A/1 e A/8.</p>	<p>Ai soli fini del computo degli oneri di urbanizzazione e della determinazione degli indici di fabbricabilità (mc/mq), si assume il volume convenzionale pari al prodotto della S.L.U. x l'altezza convenzionale di ml. 3,00. Ai fini delle riduzioni del contributo di cui all'art. 124, comma 2, della L.R. n.1/05, l'edificio unifamiliare di civile abitazione così come definito dal Regolamento Edilizio, dovrà essere comunque privo dei requisiti di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.8.1969, né essere classificata catastalmente nelle categorie A/1 e A/8.</p>
04.16 Altri interventi	
<p>a) Interventi in corso d'opera realizzati in difformità ai titoli abilitativi. Gli interventi realizzati in corso d'opera prima della data di entrata in vigore delle presenti norme sono comunque sempre ammessi all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/05 alle seguenti condizioni: - che le variazioni rientrino nei limiti indicati dall'art. 133 della L.R. 1/05; - che non vi sia stato incremento delle unità immobiliari; - che non vi sia stato cambio di destinazione d'uso in contrasto con quelle previste nell'ambito; - che non vi sia stato un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie; - che siano ammissibili dalle disposizioni vigenti in relazione ad eventuali vincoli presenti e purchè siano acquisiti i relativi pareri favorevoli, nulla-osta ed assensi;</p>	<p>a) Interventi in corso d'opera realizzati in difformità ai titoli abilitativi. Gli interventi realizzati in corso d'opera prima della data di entrata in vigore delle presenti norme sono comunque sempre ammessi all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/05 alle seguenti condizioni: - che le variazioni rientrino nei limiti indicati dall'art. 133 comma 1 della L.R. 1/05; - che non vi sia stato incremento delle unità immobiliari; - che non vi sia stato cambio di destinazione d'uso in contrasto con quelle previste nell'ambito; - che non vi sia stato un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie ai sensi di legge; - che siano ammissibili dalle disposizioni vigenti in relazione ad eventuali vincoli presenti e purchè siano acquisiti i relativi pareri favorevoli, nulla-osta ed assensi;</p>

<p>.....</p> <p>d) Opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.</p> <p>Ai sensi dell'art. 79, comma 2, lettera "e", della L.R. n. 1/05, sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga alla superficie edilizia totale e alle destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, fatte salve le prescrizioni ed obblighi derivanti da vincoli monumentali e ambientali. La realizzazione in deroga è ammessa previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di ripristino dello stato conforme alla normativa vigente.</p>	<p>.....</p> <p>d) Opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche.</p> <p>In tutti gli ambiti sono ammessi, in conformità alle disposizioni di legge e al regolamento edilizio vigenti, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili anche in deroga alle disposizioni del presente regolamento urbanistico. La realizzazione di superficie totale lorda in deroga alle norme dell'ambito di appartenenza è ammessa nei limiti strettamente necessari e documentati per adeguare l'unità immobiliare e/o l'edificio alle esigenze del disabile alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - documentazione medica e tecnica attestante la necessità, le caratteristiche e le dimensioni dei locali e del tipo di utilizzo al quale rimane vincolata in modo permanente (da riportare nell'atto d'obbligo); - rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza; - la superficie totale lorda in deroga non può concorrere a soddisfare i requisiti minimi di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare (e/o dell'edificio), in ogni caso non vi può essere un peggioramento delle condizioni esistenti prima della realizzazione dell'intervento; - non vi deve essere riduzione dei posti auto esistenti prima della realizzazione dell'intervento; - la superficie totale lorda in deroga può consentire di raggiungere un rapporto massimo di copertura del 50% purché sia rispettato il rapporto minimo della superficie permeabile o comunque non vi sia riduzione di quella esistente. - le condizioni minime per un eventuale frazionamento dell'unità immobiliare devono sussistere senza la superficie totale lorda in deroga; - se riguarda un edificio di interesse storico, l'intervento non dovrà alterare le sue caratteristiche e la sua riconoscibilità; - sono ammessi in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge; - previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di ripristino dello stato conforme alla normativa vigente al momento del venir meno della necessità per cui era stato richiesto l'adeguamento, qualora per motivi strutturali (documentati) ciò non dovesse risultare possibile, l'unità immobiliare e/o l'edificio si dovrà adeguare ai requisiti minimi per l'abitabilità e per i posti auto richiesti per la nuova edificazione, non potrà essere frazionato e/o modificare la sua destinazione d'uso e/o essere ampliato e la superficie totale lorda in deroga resta vincolata in modo permanente al tipo di utilizzo per cui è stata realizzata.
<p>05.1 Edifici di interesse storico</p>	
<p>1. Le presenti disposizioni regolamentano gli interventi per gli edifici di interesse storico al fine di assicurarne l'immagine urbana, la conservazione fisica, i caratteri e le tipologie tipiche delle epoche cui l'edificato di interesse storico afferisce. Tutto ciò implica che gli interventi devono avere come obiettivo la conservazione, il restauro, la riqualificazione e la riduzione del contrasto</p>	<p>1. Le presenti disposizioni regolamentano gli interventi per gli edifici di interesse storico al fine di assicurarne l'immagine urbana, la conservazione fisica, i caratteri e le tipologie tipiche delle epoche cui l'edificato di interesse storico afferisce. Tutto ciò implica che gli interventi devono avere come obiettivo la conservazione, il restauro, la riqualificazione e la riduzione del contrasto</p>

<p>morfologico comunque determinatosi. Nel rispetto di quanto sopra sono però da ritenersi, per effetto dei mutati requisiti dell'abitare e/o dell'uso, compatibili le trasformazioni di adeguamento a standard qualitativi, non solo igienico-sanitario.</p> <p>.....</p>	<p>morfologico comunque determinatosi. Nel rispetto di quanto sopra sono però da ritenersi, per effetto dei mutati requisiti dell'abitare e/o dell'uso, compatibili le trasformazioni di adeguamento a standard qualitativi e funzionali, non solo igienico-sanitario.</p> <p>.....</p>
<p>05.2 Tutela e modifiche ammissibili degli edifici prenovecenteschi, novecenteschi,</p>	
<p>.....</p> <p>Opere interne</p> <p>- <i>conservazione e/o ripristino e/o restauro</i> dell'impianto distributivo originario o risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, fatti salvi i necessari adeguamenti alle nuove funzioni svolte senza che venga meno la riconoscibilità del medesimo impianto e dei suoi caratteri originari, in particolare:</p> <p>a - degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;</p> <p>b - dei collegamenti verticali ed orizzontali propri della singola unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili;</p> <p>c - <i>per adeguare</i> l'edificio agli usi attuali consentiti e compatibili con la prescrizione di conservazione (valori architettonici, caratteristiche tipologiche, presenza di solai o volte di pregio, profilo altimetrico delle coperture) sono ammissibili le modifiche o l'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali, quali: scale, ascensori, montacarichi, androni, atri, porticati e simili nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione;</p> <p>d - <i>in particolare</i> non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;</p> <p>e - <i>i nuovi collegamenti</i> devono interessare esclusivamente solai piani e comunque rispettare le relative orditure, devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi ad elementi d'architettura d'interni, od arredi fissi;</p> <p>.....</p>	<p>.....</p> <p>Opere interne</p> <p>- <i>conservazione e/o ripristino e/o restauro</i> dell'impianto distributivo originario o risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, fatti salvi i necessari adeguamenti strutturali e alle nuove funzioni svolte senza che venga meno la riconoscibilità del medesimo impianto e dei suoi caratteri originari, in particolare:</p> <p>a - degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;</p> <p>b - dei collegamenti verticali ed orizzontali propri quali scale, androni, atri, porticati e simili;</p> <p>c - <i>per adeguare</i> l'edificio agli usi attuali consentiti e compatibili con la prescrizione di conservazione (valori architettonici, caratteristiche tipologiche, presenza di solai o volte di pregio, profilo altimetrico delle coperture) sono ammissibili le modifiche o l'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali, quali: scale, ascensori, montacarichi, androni, atri, porticati e simili nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione;</p> <p>d - non sono comunque ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;</p> <p>e - i nuovi collegamenti devono comunque rispettare le relative orditure dei solai, devono differenziarsi, per quanto possibile, dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi ad elementi d'architettura d'interni, od arredi fissi;</p> <p>.....</p>
<p>Articolo 1.1.1.1 - Trasformazioni fisiche</p>	
<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi di cui al comma precedente sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:</p> <p>- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia alle seguenti condizioni e limiti: la superficie edilizia totale media delle singole unità immobiliari non può essere inferiore a mq. 150; la trasformazione delle superfici accessorie esistenti in superficie utile lorda è ammessa solo se sono totalmente racchiuse da pareti orizzontali e solai e senza che siano realizzate nuove (volumi chiusi) superfici accessorie rispetto alla superficie edilizia totale legittima esistente;</p> <p>- è consentito, una tantum, per unità immobiliari inferiori a mq 300 di superficie edilizia totale alla data di approvazione delle presenti norme, il frazionamento in</p>	<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi di cui al comma precedente sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche:</p> <p>- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia alle seguenti condizioni e limiti: la superficie totale lorda media delle singole unità immobiliari non può essere inferiore a mq. 150; la trasformazione delle superfici accessorie esistenti in superficie utile lorda è ammessa solo se sono totalmente racchiuse da pareti e solai, siano costituite da elementi in muratura e senza che siano realizzate nuove (volumi chiusi) superfici accessorie rispetto alla superficie edilizia totale legittima esistente ;</p> <p>- è consentito, una tantum, per unità immobiliari inferiori a mq 300 di superficie edilizia totale alla data di approvazione delle presenti norme, il frazionamento in</p>

<p>due unità immobiliari; - la superficie a verde dell'area scoperta di pertinenza non può essere inferiore al 50%.</p> <p>4. Sono altresì ammessi interventi per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti; - la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili; - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili; - la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova edificazione, di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori, esclusivamente entro le fasce di rispetto delle autostrade, delle strade extraurbane principali e delle strade extraurbane secondarie; 	<p>due unità immobiliari; - le trasformazioni ammesse dovranno comunque dare luogo ad edifici con caratteristiche conformi al contesto agricolo e ambientale (assimilabili alle tipiche tipologie degli edifici nati in un ambito rurale per le attività agricole e per l'uso abitativo degli addetti alla agricoltura), pertanto non potranno essere ammesse tipologie insediative riferibili a edifici e lottizzazioni di tipo urbano;</p> <p>- la superficie a verde dell'area scoperta di pertinenza non può essere inferiore al 50%.</p> <p>4. Sono altresì ammessi interventi per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti; - la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili; - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili; - la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova edificazione, di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori,
Articolo 1.1.1.5 - Annessi rustici (agricoli)	
<p>La nuova edificazione, nonché la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di annessi rustici sono ammissibili alle condizioni previste dal programma aziendale di cui alla L.R. 1/05, al regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007, alle successive modifiche e alle presenti prescrizioni:</p> <p>.....</p> <ul style="list-style-type: none"> - a garanzia della rimozione specifica polizza fideiussoria per un importo corrispondente al valore del manufatto incrementato dei costi necessari alla rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi <p>.....</p>	<p>La nuova edificazione, nonché la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di preesistenti edifici, o altri manufatti edilizi, e l'ampliamento, anche connesso a trasformazioni di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di annessi rustici sono ammissibili alle condizioni previste dal programma aziendale di cui alla L.R. 1/05, al regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007, alle successive modifiche e alle presenti prescrizioni:</p> <p>.....</p>
Articolo 1.1.1.6 - Aree agricole ordinarie	
<p>1.</p> <p>2. Nelle aree agricole ordinarie sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre) - attività selvicolturali - attività di pascolo - zootecnia - acquacoltura - attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura - giardinaggio limitato a: giardini di pertinenza delle unità edilizie; - orticoltura; - abitazioni rurali, annessi rustici, manufatti precari - commercio al dettaglio limitato a: impianti di distribuzione carburanti esclusivamente nelle fasce di 	<p>1.</p> <p>2. Nelle aree agricole ordinarie sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre) - attività selvicolturali - attività di pascolo - zootecnia - acquacoltura - attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura - giardinaggio limitato a: giardini di pertinenza delle unità edilizie; - orticoltura; - abitazioni rurali, annessi rustici, manufatti precari - commercio al dettaglio limitato a: impianti di distribuzione carburanti.

rispetto delle strade di tipo A, B e C	
Articolo 1.1.1.8 - Aree agricole periurbane	
<p>1. 2. 3. 4. Nelle aree agricole periurbane sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre) - attività selvicolturali - attività di pascolo - giardinaggio - orticoltura - annessi rustici, manufatti precari; - commercio al dettaglio limitato a: impianti di distribuzione carburanti esclusivamente nelle fasce di rispetto delle strade di tipo A, B e C; <p>5.</p>	<p>1. 2. 3. 4. Nelle aree agricole periurbane sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre) - attività selvicolturali - attività di pascolo - giardinaggio - orticoltura - annessi rustici, manufatti precari; - commercio al dettaglio limitato a: impianti di distribuzione carburanti; <p>5.</p>
Articolo 1.1.1.9 - Aree agricole urbane	
<p>1. 2. 3. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive - attività artigianali e industriali, solo se compatibili con la residenza e purchè siano ricondotte nei limiti di rispetto della zona acustica, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio - commercio al dettaglio limitato a: esercizi di vicinato, servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, pubblici esercizi, - attività ricettive - erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali; - strutture culturali - strutture associative - strutture ricreative, limitate a: locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti per attività ricreative ed espositive solo a carattere temporaneo - attrezzature tecnologiche solo se compatibili con la residenza 	<p>1. 2. 3. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive - attività artigianali e industriali, solo se compatibili con la residenza e purchè siano ricondotte nei limiti di rispetto della zona acustica, limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio - commercio al dettaglio limitato a: esercizi di vicinato, servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato, pubblici esercizi, impianti di distribuzione carburanti - attività ricettive - erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali; - strutture culturali - strutture associative - strutture ricreative, limitate a: locali di spettacolo, sale da ritrovo e da gioco, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti per attività ricreative ed espositive solo a carattere temporaneo - attrezzature tecnologiche
Articolo 1.1.1.14 - Zona ippica	
<p>1.</p> <p>2. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella zona ippica, che non siano classificati di interesse storico sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione straordinaria, - ristrutturazione edilizia, che non comporti aumento della superficie edilizia totale né delle unità immobiliari; - sostituzione edilizia senza aumento della superficie edilizia totale né delle unità immobiliari. <p>3.</p>	<p>1.</p> <p>2. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nella zona ippica, che non siano classificati di interesse storico sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione straordinaria, - ristrutturazione edilizia, che non comporti aumento della superficie totale lorda né delle unità immobiliari; - sostituzione edilizia senza aumento della superficie totale lorda né delle unità immobiliari. <p>3.</p>
Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)	
1) Interventi	1) Interventi

<p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a: limitatamente alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c, ma senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume; - chiusura balconi e logge di cui all'art. 04.5 lettera b limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC; <p>- ambiti C1b e C2b: incremento della superficie lorda utile limitatamente alle addizioni funzionali per il recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge di cui all'art. 04.5 lettera b e c, previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie nelle aree scoperte entro i limiti dimensionali e delle destinazioni consentite dal presente articolo;</p> <p>- alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte</p> <p>ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA</p> <p>.....</p> <p>L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici; - profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00; - superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3; - altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti; - distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti; - caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante. 	<p>.....</p> <p>interventi su gli edifici esistenti alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a: art. 04.5 lettera b, senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume; - chiusura balconi e logge art. 04.5 lettera a limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC; <p>- ambiti C1b e C2b: incremento della superficie lorda utile per il recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge art. 04.5 lettere a, b, previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie nelle aree scoperte entro i limiti dimensionali e delle destinazioni consentite dal presente articolo;</p> <p>- alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva, stabilita dall'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari di cui sono pertinenza</p> <p>ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA</p> <p>.....</p> <p>L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici; - profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00; - superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3; - altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti; - distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti; - caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante. <p>sostituzione edilizia è ammessa negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge</p>
<p>Articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2)</p>	
<p>1) Interventi</p> <p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento della superficie lorda utile limitatamente: a) al recupero abitabile dei sottotetti: addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c con progetto 	<p>1) Interventi</p> <p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incremento della superficie lorda utile limitatamente: a) al recupero abitabile dei sottotetti: di cui all'art. 04.5 lettera b con progetto unitario, esteso a tutti gli edifici del

<p>unitario, esteso a tutti gli edifici del villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;</p> <p>b) alla chiusura di balconi, porticati e logge di cui all'art. 04.5 lettere a) e b);</p> <p>.....</p>	<p>villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;</p> <p>b) alla chiusura di balconi, porticati e logge di cui all'art. 04.5 lettere a);</p> <p>.....</p>
Articolo 1.2.2.2 - Assetti urbani recenti da qualificare (Q3a)	
<p>1) Interventi</p> <p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p> <p>- incremento della superficie lorda utile limitatamente:</p> <p>a) recupero abitabile dei sottotetti, alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c</p> <p>b) alla chiusura di balconi, porticati e logge di cui all'art. 04.5 lettere a) e b);</p> <p>c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte</p> <p>.....</p> <p>piano attuativo</p> <p>..... I piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Metà di tali spazi scoperti con caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive devono essere reperiti all'interno dell'ambito, e devono essere sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In luogo della predetta cessione e realizzazione di spazi scoperti, o di parte di essi, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo per l'acquisizione e realizzazione per i medesimi scopi, di spazi scoperti nel territorio urbano.</p> <p>superfici accessorie:</p> <p>compreso quelle esistenti di cui all'art. 04.11 previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie estese all'intero edificio, con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;</p>	<p>1) Interventi</p> <p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p> <p>- incremento della superficie lorda utile limitatamente:</p> <p>a) recupero abitabile dei sottotetti, di cui all'art. 04.5 lettera b</p> <p>b) alla chiusura di balconi, porticati e logge di cui all'art. 04.5 lettere a);</p> <p>c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita dall'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari di cui sono pertinenza.</p> <p>.....</p> <p>piano attuativo</p> <p>..... I piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di almeno 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Almeno metà di tali spazi scoperti con caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive devono essere reperiti all'interno dell'ambito, e devono essere sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In luogo della predetta cessione e realizzazione di spazi scoperti (esterni), o di parte di essi, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo per l'acquisizione e realizzazione per i medesimi scopi, di spazi scoperti nel territorio urbano, tale somma è a scomputo degli oneri.</p> <p>superfici accessorie:</p> <p>compreso quelle esistenti di cui all'art. 04.11 con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;</p>
Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)	
<p>1) Interventi</p> <p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p>	<p>1) Interventi</p> <p>.....</p> <p>ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:</p>

<p>- incremento della superficie lorda utile limitatamente: a) recupero abitabile dei sottotetti: alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lett. c; b) chiusura balconi e logge: alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera b); c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte </p>	<p>- incremento della superficie lorda utile limitatamente: a) recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lett. b; b) chiusura balconi e logge: art. 04.5 lettera a); c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita dall'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari di cui sono pertinenza. </p>
Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)	
<p>1) Interventi ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni: - con incremento della superficie lorda utile limitatamente: a) al recupero abitabile dei sottotetti: alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3; b) alla chiusura balconi e logge: alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera b) ma con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio; c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte d) agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d" in alternativa ai casi precedenti b) e c); per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe; sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 Nella Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa solo nei limiti della superficie utile lorda esistente alla data di approvazione delle presenti norme e nel rispetto delle condizioni poste per la nuova edificazione della medesima Utoe, l'incremento delle unità immobiliari risultanti non potrà essere complessivamente superiore ad uno rispetto a quelle esistenti alla data di approvazione del presente testo normativo. 2) Altre prescrizioni - nell'Utoe 39 (Tirrenia), fermo restando quanto stabilito per la sostituzione edilizia, è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare esistente alla data di approvazione</p>	<p>1) Interventi ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni: - con incremento della superficie lorda utile limitatamente: a) al recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lettera b, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3; b) alla chiusura balconi e logge: art. 04.5 lettera a) ma con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio; c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita dall'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari di cui sono pertinenza; d) agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d" in alternativa ai casi precedenti a), b) e c); per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe; sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 Nella Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa solo nei limiti della superficie utile lorda esistente alla data di approvazione delle presenti norme e nel rispetto delle condizioni poste per la nuova edificazione della medesima Utoe, l'incremento delle unità immobiliari residenziali risultanti non potrà essere complessivamente superiore ad uno rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di approvazione del presente testo normativo. 2) Altre prescrizioni - nell'Utoe 39 (Tirrenia), fermo restando quanto stabilito per la sostituzione edilizia, è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare esistente alla data di approvazione delle presenti norme in max n. 2 unità immobiliari di superficie utile netta media non inferiore a mq. 65;</p>

<i>delle presenti norme in max n. 2 unità immobiliari di superficie utile netta media non inferiore a mq. 65;</i>	
Articolo 1.2.2.5 Ambiti della Conservazione e della Qualificazione: destinazioni d'uso ammesse	
<p>1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:</p> <p>.....</p> <p>commercio al dettaglio limitato a:</p> <p><i>esercizi di vicinato</i> al solo piano terra e con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati per gli ambiti della conservazione (C);</p> <p><i>servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato</i> al solo piano terra;</p> <p><i>esercizi di media distribuzione</i>, al solo piano terra o estesa all'intero edificio e con superficie di vendita non superiore a 600 mq fino alla approvazione del Piano delle Funzioni;</p> <p><i>esercizi di somministrazione alimenti e bevande</i>, estesi all'intero edificio solo negli ambiti della qualificazione (Q) o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico e con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati per gli ambiti della conservazione (C). Possono essere ammessi al piano superiore se la medesima attività è presente al piano terra e l'accesso al piano avviene attraverso il collegamento diretto ed esclusivo dalla medesima attività presente al piano terra.</p> <p><i>esposizioni merceologiche</i> solo negli ambiti della qualificazione (Q) e estese all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico per una superficie massima di mq. 400</p> <p>attività ricettive, soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:</p> <p><i>alberghi;</i></p> <p><i>residenza turistico-alberghiera con convenzione dove sia garantito la gestione unitaria e il vincolo che le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta siano identificati (anche catastalmente) nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;</i></p> <p><i>case per ferie;</i></p> <p><i>ostelli;</i></p> <p><i>esercizi di affittacamere anche solo parte di edificio case e appartamenti per vacanze anche solo parte di edificio;</i></p> <p>.....</p>	<p>1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:</p> <p>.....</p> <p>commercio al dettaglio limitato a:</p> <p><i>esercizi di vicinato</i> al solo piano terra e con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati per gli ambiti della conservazione (C);</p> <p><i>servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato</i> al solo piano terra;</p> <p><i>esercizi di somministrazione alimenti e bevande</i>, estesi all'intero edificio solo negli ambiti della qualificazione (Q) o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico e con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati per gli ambiti della conservazione (C). Possono essere ammessi al piano superiore se la medesima attività è presente al piano terra e l'accesso al piano avviene attraverso il collegamento diretto ed esclusivo dalla medesima attività presente al piano terra.</p> <p><i>esposizioni merceologiche</i> solo negli ambiti della qualificazione (Q) e estese all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico per una superficie massima di mq. 400</p> <p>attività ricettive, soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:</p> <p><i>alberghi;</i></p> <p><i>residenza turistico-alberghiera con convenzione dove sia garantito la gestione unitaria e il vincolo che le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta siano identificati (anche catastalmente) nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;</i></p> <p><i>case per ferie;</i></p> <p><i>ostelli;</i></p> <p><i>esercizi di affittacamere anche solo parte di edificio case e appartamenti per vacanze anche solo parte di edificio;</i></p> <p>.....</p>
Articolo 1.2.2.6 - Insediamenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3	
<p>.....</p> <p>2) Interventi</p> <p>.....</p> <p>sostituzione edilizia</p> <p>- limitatamente agli ambiti produttivi PQ1, previo Piano Attuativo (con piano attuativo, e/o a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche più titoli abilitativi, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con polizza fidejussoria a garanzia della completa realizzazione del progetto unitario), con i seguenti parametri e comunque (se maggiore) non superiore alla superficie edilizia totale demolita:</p>	<p>.....</p> <p>2) Interventi</p> <p>.....</p> <p>sostituzione edilizia</p> <p>- limitatamente agli ambiti produttivi PQ1, previo Piano Attuativo (con piano attuativo, e/o a richiesta dei proprietari degli immobili interessati, da unico progetto edilizio, al quale possono fare riferimento anche più titoli abilitativi, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con polizza fidejussoria a garanzia della completa realizzazione del progetto unitario), con i seguenti parametri e comunque (se maggiore) non superiore alla superficie edilizia totale lorda demolita:</p>

Articolo 1.2.2.7 - Ambiti degli Insedimenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse	
<p>1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:</p> <p>.....</p> <p>attività direzionali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e solo a supporto delle attività produttive per PQ2 e PQ3;</p> <p>erogazioni dirette di servizi, non ammesso per gli insediamenti PQ1 e solo a supporto delle attività produttive per PQ2 e PQ3, e limitate a: <i>uffici aperti al pubblico;</i> <i>uffici privati;</i> <i>centri di calcolo;</i></p> <p>.....</p> <p>strutture sanitarie ed assistenziali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a: <i>ambulatori a supporto e convenzionati con le attività produttive</i></p> <p>.....</p>	<p>1. Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:</p> <p>.....</p> <p>attività direzionali non ammesse per gli ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito;</p> <p>erogazioni dirette di servizi, non ammesso ambiti PQ1, solo a esclusivo supporto delle attività produttive presenti nell'ambito, e limitate a: <i>uffici aperti al pubblico;</i> <i>uffici privati;</i> <i>centri di calcolo;</i></p> <p>.....</p> <p>strutture sanitarie ed assistenziali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a: <i>ambulatori a supporto esclusivo e convenzionati con le attività produttive presenti nell'ambito</i></p> <p>.....</p>
Articolo 1.2.2.8 - Insedimenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)	
<p>.....</p> <p>sostituzione edilizia</p> <p>limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri e comunque non superiore alla superficie edilizia totale demolita:</p> <p>a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq;</p> <p>b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;</p> <p>c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;</p> <p>d) superfici accessorie art. 04.12 lettera b) o nei limiti di quella preesistente;</p>	<p>.....</p> <p>sostituzione edilizia</p> <p>limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri e comunque (se maggiore) non superiore alla superficie edilizia totale demolita:</p> <p>a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq;</p> <p>b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;</p> <p>c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;</p> <p>d) superfici accessorie art. 04.12 lettera b) o nei limiti di quella preesistente;</p>
Articolo 1.2.2.9 - Ambiti degli Insedimenti Specialistici: destinazioni d'uso ammesse	
<p>1.</p> <p>commercio al dettaglio, limitato a: <i>esercizi di vicinato;</i> <i>servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;</i> <i>medie strutture di vendita non superiori a mq. 600 fino alla approvazione del Piano delle Funzioni;</i></p> <p>.....</p>	<p>1.</p> <p>commercio al dettaglio, limitato a: <i>esercizi di vicinato;</i> <i>servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;</i> <i>medie strutture di vendita negli ambiti SQ3</i></p> <p>.....</p>
Articolo 1.4.7 - Aree a Parcheggi	
<p>1.</p> <p>.....</p>	<p>1.</p> <p>.....</p> <p>7. Le aree da destinare a parcheggio individuate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono di norma riservate alla sosta gratuita dei veicoli. L'amministrazione comunale si riserva la possibilità, in ordine ad interventi di regolamentazione della sosta, di prevedere tariffe orarie o giornaliere o in forma di abbonamento. Nel caso di aree a parcheggio previste dal Regolamento Urbanistico e realizzate e gestite da privati, dovranno essere disciplinate con apposita convenzione ai fini delle modalità di uso, degli orari e del carico urbanistico.</p> <p>8. Al di fuori delle aree indicate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo parcheggi pertinenziali e di relazione e, in ogni caso, non a carattere commerciale. Fanno eccezione i parcheggi in strutture preesistenti o di nuova realizzazione, per i quali sono</p>

	consentite tariffazione, affitto e cessione in proprietà dei posti auto.
Articolo 1.4.10. - Percorsi ciclabili	
1. I percorsi ciclabili e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dalla Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati e/o dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale. I Piani Attuativi devono prevedere la realizzazione di percorsi (o tratti di percorsi) ciclabili pubblici e/o di uso pubblico sulla base dei tracciati individuati e stabiliti dalla Amministrazione Comunale.	1. I percorsi ciclabili e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dalla Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati e/o dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale. I tracciati così individuati ed approvati dalla Amministrazione Comunale sono riportati come previsione nella cartografia del regolamento urbanistico e le aree interessate sono soggette alle procedure di acquisizione come opera pubblica.
Articolo 1.6.1. - Ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione	
1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi nei piani attuativi approvati sono da questi disciplinati e come tali identificati dal presente strumento di pianificazione urbanistica. I suddetti piani attuativi se non attuati completamente possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione e al piano attuativo stesso, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo. 2.	1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi nei piani attuativi approvati sono da questi disciplinati e come tali identificati dal presente strumento di pianificazione urbanistica. I suddetti piani attuativi se non attuati o non attuati completamente possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione e al piano attuativo stesso, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli standard, degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo. 2.
Articolo 1.6.3. – Ambiti soggetti a concessione convenzionata	
Interventi subordinati alla stipula, con l'amministrazione di una convenzione relativamente alle modalità di attuazione, di gestione, e ad eventuali obblighi di cessione di aree. L'elenco degli ambiti soggetti a concessione convenzionata è riportato nella tabella seguente:	Interventi subordinati alla stipula, con l'amministrazione di una convenzione relativamente alle modalità di attuazione, di gestione, ad eventuali obblighi di cessione di aree e in conformità alle norme del presente regolamento urbanistico. L'elenco degli ambiti soggetti a concessione convenzionata è riportato nella tabella seguente 27/C1 e 27/C2 Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, le modalità di sistemazione e gestione delle due aree, e di uso pubblico dell'area a verde e nel rispetto della seguente prescrizione: Il parcheggio previsto dalle due aree 27/C1 e 27/C2 deve essere progettato in modo unitario, dovrà essere raso e avere una fascia di verde piantumata a schermatura del medesimo lungo le fasce laterali a confine con gli ambiti residenziali. Il verde pubblico dovrà essere collocato sulla parte antistante la via Ghisleri, fermo restando la possibilità di realizzare i passi carrabili di accesso al parcheggio
Articolo 2.2.7 - Commercio al dettaglio di carburanti	
L'attivazione di utilizzazioni per commercio al dettaglio di carburanti nelle componenti territoriali in cui è definita compatibile dalle presenti norme è ammissibile esclusivamente in base alle disposizioni vigenti nazionali, regionali e alla regolamentazione comunale. L'Amministrazione Comunale con successivo atto potrà	L'attivazione di utilizzazioni per commercio al dettaglio di carburanti nelle componenti territoriali in cui è definita compatibile dalle presenti norme è ammissibile esclusivamente in base alle disposizioni vigenti nazionali, regionali e alla regolamentazione comunale per quanto non in contrasto con le disposizioni di legge.

<p>provvedere alla redazione di un piano, per quanto di competenza, nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali.</p> <p>Per quanto non riportato nel presente articolo e in riferimento alla previsione di eventuali incentivi per la installazione di impianti e pompe per il commercio di carburanti che consentono un risparmio sul consumo energetico e/o una riduzione dell'inquinamento ed un minore impatto ambientale si rimanda allo specifico regolamento comunale.</p> <p>Limitazioni di zona</p> <p>1.</p> <p>2. Nelle zone omogenee B e C, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti restano funzionanti sino al loro trasferimento in altre zone omogenee D - E - F (o chiusura).</p> <p>3.</p> <p>Negli impianti sono consentite le attività integrative di cui agli artt. 2, 4, e 8 del regolamento regionale del 02.08.2004 alle seguenti condizioni:</p> <p>.....</p> <p>Gli impianti previsti nei siti compresi nell'ambito "B" di rispetto dei corsi d'acqua definito dalla delibera C.R.T. n. 230/94, non potranno avere superficie coperta maggiore di 200 mq.</p>	<p>L'Amministrazione Comunale con successivo atto potrà provvedere alla redazione di un piano, per quanto di competenza, nel rispetto delle disposizioni normative nazionali e regionali.</p> <p>Per quanto non riportato nel presente articolo e in riferimento alla previsione di eventuali incentivi per la installazione di impianti e pompe per il commercio di carburanti che consentono un risparmio sul consumo energetico e/o una riduzione dell'inquinamento ed un minore impatto ambientale si rimanda allo specifico regolamento comunale.</p> <p>Limitazioni di zona</p> <p>1.</p> <p>2. Nelle zone omogenee B e C, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti restano funzionanti sino al loro trasferimento in altre zone omogenee D - E - F (o chiusura), fatto salvo quelli ricadenti nelle aree specificamente previste dalla cartografia del regolamento urbanistico</p> <p>3.</p> <p>Negli impianti sono consentite le attività integrative previste dalle disposizioni alle seguenti condizioni:</p> <p>.....</p> <p>Gli impianti previsti nelle aree con distanza inferiore a ml. 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua non potranno avere superficie coperta maggiore di mq. 200</p>
PARTE 4 CENTRO STORICO 4.3 Interventi ammessi/prescritti	
<p>Con riferimento alle definizioni di cui all'art.4.2, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>.....</p> <p>2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2</p> <p>.....</p> <p>I frazionamenti diversi da quelli sopra descritti non sono soggetti a Piano di Recupero ma dovranno essere sottoposti all'esame di apposita conferenza dei servizi con la presenza della Soprintendenza tramite richiesta di parere preventivo. L'intervento dovrà comunque garantire l'impiego di materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e interessare unità immobiliari aventi superficie utile netta superiore a mq. 150 con la realizzazione di non più di due unità immobiliari derivate, per quanto attiene l'individuazione delle aree a parcheggio si rinvia all'art. 04 punto 12.</p> <p>3. Edifici di interesse storico</p> <p>.....</p>	<p>Con riferimento alle definizioni di cui all'art.4.2, agli edifici ed aree sopra elencati si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>.....</p> <p>2. Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2</p> <p>.....</p> <p>I frazionamenti diversi da quelli sopra descritti non sono soggetti a Piano di Recupero ma dovranno essere sottoposti all'esame di apposita conferenza dei servizi, con la presenza delle Direzioni Comunali competenti, tramite richiesta di parere preventivo. L'intervento dovrà comunque garantire l'impiego di materiali e tecnologie coerenti con l'esigenza di conservazione dell'impianto storico e la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e interessare unità immobiliari aventi superficie utile netta superiore a mq. 150 con la realizzazione di non più di due unità immobiliari derivate, per quanto attiene l'individuazione delle aree a parcheggio si rinvia all'art. 04 punto 12.</p> <p>3. Edifici di interesse storico</p> <p>.....</p>
PARTE 4 CENTRO STORICO 4.5.2 Funzioni compatibili e previste	
<p>Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, le seguenti funzioni:</p>	<p>Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, le seguenti funzioni:</p>

<p>1</p> <p>.....</p> <p>5 attività commerciali/artigianali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - unità commerciali al dettaglio di vicinato; - media distribuzione commerciale di superficie vendita non superiore a mq. 600; - esercizi di somministrazione alimenti e bevande, (pizzerie – gelaterie – bar – trattorie – ristoranti); - artigianato di servizio alla persona; - artigianato artistico e/o tradizionale; - attività produttive di alto contenuto tecnologico; - istituti di bellezza, parrucchiere/i, barbieri; <p>Tali funzioni devono interessare solo i piani terra e primo ed avere ingresso indipendente (salvo il rispetto di normative vigenti in materia di pubblica sicurezza).</p> <p>6 uffici e servizi privati:</p> <p>7 attrezzature turistico-ricettive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alberghi, motel, villaggi albergo; - residenze turistico-alberghiere; - case per ferie; - ostelli; - esercizi di affittacamere; - case e appartamenti per vacanze; <p>relativamente al punto 7 le funzioni devono interessare interi edifici e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili su unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno.</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>.....</p> <p>5 attività commerciali/artigianali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - unità commerciali al dettaglio di vicinato; - media distribuzione commerciale di superficie vendita non superiore a mq. 600; - esercizi di somministrazione alimenti e bevande, - impianti e strutture coperte private per attività sportive assimilabili ad attività commerciali - artigianato di servizio alla persona; - artigianato artistico e/o tradizionale; - attività produttive di alto contenuto tecnologico; - istituti di bellezza, parrucchiere/i, barbieri; <p>Tali funzioni devono interessare solo i piani terra e primo ed avere ingresso indipendente (salvo il rispetto di normative vigenti in materia di pubblica sicurezza).</p> <p>6 uffici e servizi privati:</p> <p>7 attrezzature turistico-ricettive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alberghi, motel, villaggi albergo; - residenze turistico-alberghiere; - case per ferie; - ostelli; - esercizi di affittacamere; - case e appartamenti per vacanze; <p>relativamente al punto 7 ad esclusione degli esercizi di affittacamere, le funzioni devono interessare interi edifici e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili su unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno.</p> <p>.....</p>
<p>PARTE 4 CENTRO STORICO 4.5.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso</p>	
<p>Fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della L.R. 39/94, e ferme restando le disposizioni di cui alla L.R. 1/05, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma 4.5 e che inoltre rispettino le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il cambio di destinazione da magazzino ad attività commerciali, artigianali, direzionali (uffici pubblici o privati), ricettive implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda a destinazione commerciale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico. <p>.....</p> <p>Nel caso di trasformazioni da altre destinazioni a destinazioni residenziali per le aree a parcheggio si rinvia a quanto regolamentato dall'art. 04 punto 12.</p> <p>.....</p> <ul style="list-style-type: none"> - E' vietato mutare la destinazione d'uso delle attrezzature di cui ai punti 1,2,3 del paragrafo 4.5.2. ad eccezione di eventuali ripristini. <p>.....</p>	<p>Fatto salvo l'applicazione agli interventi nel Centro Storico di cui all'art. 04.13 punto 3 del presente regolamento urbanistico e fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della L.R. 39/94, e ferme restando le disposizioni di cui alla L.R. 1/05, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma 4.5 e che inoltre rispettino le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il cambio di destinazione da magazzino ad attività commerciali, artigianali, direzionali (uffici pubblici o privati), ricettive implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda a destinazione commerciale o artigianale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico. <p>.....</p> <p>Nel caso di trasformazioni da altre destinazioni a destinazioni residenziali per le aree a parcheggio si rinvia a quanto regolamentato dall'art. 04 punto 12 lettera b.</p> <p>.....</p> <ul style="list-style-type: none"> - E' vietato mutare la destinazione d'uso delle attrezzature di cui ai punti 1,2,3 del paragrafo 4.5.2. ad eccezione di eventuali ripristini ed altre eventuali destinazioni compatibili con le caratteristiche originarie dell'edificio rilevabili mediante progetto di restauro. <p>.....</p>
<p>PARTE V DEFINIZIONI</p>	

Elementi primari di riferimento	Sostituite dalle Definizioni del regolamento edilizio unificato (REU)
<p>1.1 - Unità di spazio: le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esse le proprie prescrizioni; esse si articolano in unità edilizie ed unità di spazio scoperto, queste ultime a loro volta distinte in unità di spazio scoperto concluse ed unità di spazio scoperto non concluse.</p> <p>1.2 - Unità immobiliare: la minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile, con o senza area di pertinenza.</p> <p>1.3 - Manufatto edilizio: qualsiasi immobile risultante da attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, ed in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.</p> <p>1.4 - Edificio: qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, ovvero separato da altri manufatti edilizi, mediante elementi verticali che si elevano dalle fondamenta alla copertura, e che disponga di uno o più accessi liberi sulle strade, o su altri spazi scoperti.</p> <p>1.5 - Lotto edificabile: la porzione di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano e delimitano come tale, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esso le proprie prescrizioni, relativamente alle trasformazioni di nuova edificazione in esso previste.</p> <p>1.6 - Lotto edificato: la porzione di spazio, dotata di distinta identità, nella quale sorge uno o più edifici; esso è unitariamente costituito dall'area di sedime dell'edificio esistente e dai relativi spazi scoperti di pertinenza.</p> <p>1.7 - Allineamento: la linea su cui può svolgersi l'edificazione.</p> <p>1.8 - Isolato: qualsiasi porzione di territorio urbano, variamente edificata, o di prevista edificazione, delimitata da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito, esistenti o previsti.</p> <p>1.9 - Confine stradale: il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.</p> <p>1.10 - Accesso carrabile: ogni comunicazione carrabile tra un lotto, edificato od non edificato, ed un elemento di viabilità, od un altro spazio scoperto, comunque aperto al pubblico transito, esistente o previsto.</p> <p>1.9 - Parcheggio di pertinenza: la superficie, coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio, o ad un'unità immobiliare, eventualmente anche con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, destinata al ricovero od alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio, o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.</p> <p>1.10 - Parcheggio di relazione: la superficie, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli.</p>	

1.11 - Parcheggio di scambio: la superficie, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli degli utenti dei sistemi di trasporto collettivo, adiacente o comunque prossima ad una fermata dei vettori di tali sistemi di trasporto.

Elementi e Parametri Urbanistici

2.1 - Superficie territoriale: la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al netto di eventuali fasce di rispetto ed al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato.

2.2 - Superficie fondiaria: la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3 - Superficie coperta: la superficie data dalla proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale. In ogni caso, anche in assenza di indici, la superficie coperta non può eccedere i due terzi della superficie del lotto.

2.4 - Superficie occupata: la superficie coperta aumentata dell'eventuale quota di interrato – compresi gli scannafossi – eccedente la superficie coperta, e dalla proiezione di porticati, anche se non computati ai fini della superficie coperta. Solo nel caso di attività commerciali o produttive che non necessitano di costruzioni valutabili in termini volumetrici, o quando queste siano accessorie rispetto all'attività principale svolta su aree scoperte, si definisce superficie occupata quella utilizzata dagli impianti e dalle superfici, pavimentate e non, necessari per lo svolgimento dell'attività.

2.5 - Superficie permeabile: ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaati i realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dal Regolamento Urbanistico, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

2.6 - Indice di utilizzazione territoriale (Its): il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.

2.7 - Indice di utilizzazione fondiaria (Ifs) : il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie

<p>fondiarìa, espresso in mq/mq.</p> <p>2.8 - Indice di fabbricabilità territoriale (It): il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq od in mc/ha.</p> <p>2.9 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.</p> <p>2.10 - Indice territoriale di copertura (Rct): il rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.</p> <p>2.11 - Rapporto di copertura fondiario (Rc) : il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.</p> <p>2.12 - Superficie edilizia totale lorda: la superficie legittima dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, ottenuta sommando la superficie utile lorda alla superficie accessoria. Non sono riconducibili alla presente definizione di superficie edilizia e a quelle successive le superfici non rispondenti alla definizione di piano e della sua altezza minima. Per i manufatti edilizi coperti, parzialmente o totalmente demoliti in epoca remota, ovvero da calamità naturali o da altri eventi eccezionali, sono considerate superficie edilizia totale, nonché superfici utili e superfici accessorie ove sia possibile distinguerle, quelle risultanti dal provvedimento abilitativo in base al quale il manufatto edilizio è stato realizzato e/o trasformato, ovvero, in legittima mancanza di tale provvedimento, quelle risultanti da documentazione catastale, da altra documentazione ufficiale, o, in legittima assenza anche di tali documentazioni, quelle ricostruibili sulla base dello stato di fatto.</p> <p>2.13 - Superficie edilizia totale netta: la superficie edilizia totale lorda dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>2.14 - Superficie utile lorda: la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti ove si svolgono le attività fondamentali (art. 59 della L.R. 1/05) inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa si computa detraendo dalla superficie edilizia totale lorda la superficie accessoria.</p> <p>2.15 - Superficie utile netta (o superficie utile): la superficie utile lorda misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>2.16 - Superficie accessoria: qualsiasi superficie legittima che non sia riconoscibile come superficie utile lorda, costituita da:</p> <ol style="list-style-type: none">1) balconi, ballatoi, terrazze, logge e simili;2) porticati (le tettoie con superfici superiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio sono equiparate ai porticati), loggiati, androni ed altri vani di ingresso condominiali aventi autonoma identità fisica e funzionale;3) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici,	
--	--

di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;

4) scale e vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali, vani ascensore condominiali, scale esterne. In tutti gli altri casi la loro superficie non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile. Le proiezioni delle singole rampe delle scale interne su gli orizzontamenti di vani abitabili sono parte della superficie utile ma non concorrono al raggiungimento dei requisiti minimi dimensionali dei vani abitabili stessi.

5) sottotetti, piani interrati o seminterrati, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di pertinenza;

6) spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di pertinenza;

7) magazzini, depositi, archivi, lavanderie ove nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di pertinenza e comunque entro il limite del 20% della SLU verificata sull'intero lotto, con esclusione di quelli ricavati ai piani interrati o seminterrati.

I magazzini, depositi, archivi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme anche se con superficie superiore al 20% della Slu sono comunque definiti superfici accessorie.

Qualsiasi superficie diversa da quelle sopra indicate e/o superiore ai limiti massimi prescritti dalle presenti definizioni è considerata superficie utile lorda salvo diversa specificazione nei piani attuativi, nelle disposizioni generali e nell'ambito di appartenenza.

2.17 - Loggia: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti,

2.18 - Loggiato: spazio di uso collettivo o accessorio, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata e da due orizzontamenti,

2.19 - Porticato: spazio utile definito da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti.

2.20 - Balcone: superficie utile aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati.

2.21- Ballatoio: struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari.

2.22 - Terrazza: superficie utile scoperta posta a copertura di ambienti sottostanti e accessibile da vani abitabili.

2.23 - Tettoia aggettante: struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati e scale.

2.24 – Pensiline: Si definiscono pensiline i passaggi coperti le cui strutture sono composte da elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura rigida (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato, per proteggere le rampe dei garages sotterranei o le rampe necessarie all'abbattimento delle barriere

architettoniche o, infine, per collegare vani facenti parte della stessa unità immobiliare, separati da spazi aperti ..

2.25 - Piano di un edificio: lo spazio di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un solaio praticabile e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo. Salvo quanto stabilito per il piano sottotetto (o sottotetto), altezze interne inferiori a ml. 2,20 non sono riconducibili alla definizione di piano;

2.26 - Piano fuoriterra: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.

2.27 - Piano interrato: il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

2.28 - Piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,90 rispetto alla quota del terreno circostante.

2.29 - Piano terra (o primo piano fuori terra): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.

2.30 - Piano rialzato (o piano terra rialzato, o primo piano fuori terra rialzato): il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.

2.31 - Piano ammezzato : il piano di un edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra. Nelle nuove costruzioni non possono essere previsti piani ammezzati.

2.32 - Piano sottotetto (o sottotetto) abitabile: il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2.70 per i vani principali e 2.40 per i vani accessori;l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza minima inferiore a metri 1,50.

2.33 - Altezza netta del piano: la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto quando il loro interasse risulti inferiore a metri 1,50. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato;

2.34 - Altezza lorda del piano: la misura della distanza

<p>tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore.</p> <p>2.35 - Altezza di un edificio: è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del marciapiede della strada in fregio alla quale il fabbricato è collocato e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura.</p> <p>Nel caso di coperture di pendenza superiore al 33% o che presentano una differenza di quota superiore o uguale a ml. 2,40 tra la quota di gronda e la quota al colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza di gronda e l'altezza al colmo.</p> <p>Se il fabbricato presenta una articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza, si assume come altezza del fabbricato il massimo dei valori, anche agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi dal perimetro del fabbricato.</p> <p>Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota stabilita dal Servizio comunale competente.</p> <p>Nel caso di fabbricati arretrati rispetto al marciapiede stradale, si assume come riferimento per il computo dell'altezza la quota del terreno o del marciapiede circostante il fabbricato, purché non superiore di più di 5 cm. Per ogni metro di distanza dal confine stradale rispetto alla quota del marciapiede, fatta salva la condizione di terreno naturale in pendio.</p> <p>2.36 - Altezza dei vani abitabili: ai fini della loro abitabilità è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano. Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede il 20% della superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori.</p> <p>Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede il 10% della superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e ml. 2,10 per i vani accessori.</p> <p>Nel caso di solai con strutture ricalate si fa riferimento alla quota dello scempiato, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30% della superficie del vano e purché la struttura non riduca l'altezza al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e ml. 2,10 per i vani accessori.</p> <p>Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e ml. 2,10 per i vani accessori.</p> <p>Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.</p> <p>Nel caso di strutture di copertura inclinata il riferimento è all'altezza media, con minimo di ml. 2,20, sia per i vani principali che per i vani accessori.</p> <p>Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta anche con concessione a sanatoria ex art. 35 della Legge n. 47/85 e successive.</p>	
--	--

<p>2.37 - Sagoma urbanistica di una costruzione: il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100%, secondo quanto previsto dalle vigenti norme.</p> <p>2.38 - Volume utile lordo di un edificio: la somma dei prodotti delle superfici edilizie totali lorde dei piani entroterra e fuori terra di un edificio, delimitate dal perimetro esterno dei piani medesimi, per le rispettive altezze lorde, ad eccezione dell'ultimo piano, di cui è considerata l'altezza netta e salvo specifiche deroghe contenute nel presente regolamento. Ai fini della determinazione di tali altezze non devono essere considerati eventuali controsoffitti o solai non praticabili. Dal computo del volume sono in ogni caso esclusi i locali interrati destinati a garages pertinenziali ed i relativi corpi scala.</p> <p>2.39 - Volumi secondari: manufatti o porzioni di edificio costituiti da superficie utile lorda e/o da superficie accessoria che non fanno parte dell'edificio originario e di dimensioni chiaramente minori rispetto ad esso .</p> <p>2.40 - Distanza tra i manufatti: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di manufatti edilizi diversi.</p> <p>2.41 - Distanza dai confini: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini di proprietà.</p> <p>2.42 - Distanza dalle strade: la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti e/o previsti.</p> <p>2.43 - Superficie di vendita: la superficie, degli spazi edificati utilizzati per commercio al dettaglio, alla quale ha accesso il pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, e comunque destinata a mostra ed esposizione di merce; essa non comprende la superficie, dei predetti spazi, adibita a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella adibita a deposito dei carrelli. Per superficie di vendita di un centro commerciale al dettaglio o di un commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita al dettaglio appartenenti al centro o al complesso.</p> <p>2.44 - Volumi tecnici: quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che possono anche non trovare, per esigenze tecniche o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi, luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.</p> <p>A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Extra-corpo vani scale, ovvero la porzione di vano scala necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare 2. Extra-corsa ascensore 3. Serbatoi idrici e relativi impianti 	
--	--

<p>4. Centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto</p> <p>5. Camini, canne fumarie e di ventilazione</p> <p>6. Cabine elettriche non private</p> <p>In ogni caso la sistemazione di volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.</p> <p>Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, sono considerate a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza superi ml. 2,40, se collocate all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.</p> <p>Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal Regolamento Urbanistico fermo restando quanto prescritto in materia d'impermeabilizzazione dei suoli.</p> <p>Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.</p> <p>m di pertinenza di un edificio la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra che consenta l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.</p>	
--	--

PARTE 5 DEFINIZIONI Utilizzazioni considerate delle unità di spazio

<p>.....</p> <p>7. zootecnia, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento, frequentemente connessi a lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico, e distinta in:</p> <p>7.1. zootecnia di carattere familiare, nella quale non si superano in ogni caso i 15 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce, ed in particolare non si superano:</p> <p>a) 10 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 16 capi;</p> <p>b) 5 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di suini, con un massimo di 50 capi;</p> <p>c) 2 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di ovini, con un massimo di 50 capi;</p> <p>d) 1 quintale di peso vivo per ettaro per allevamenti cunicoli, con un massimo di 100 capi;</p> <p>e) 1 quintale di peso vivo per ettaro per allevamenti avicoli, con un massimo di 200 capi;</p> <p>7.2. zootecnia di carattere aziendale od interaziendale, nella quale non si superano in ogni caso i 35 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce, ed in particolare non si superano:</p> <p>a) 25 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 60 capi;</p> <p>b) 8 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di</p>	<p>.....</p> <p>7. zootecnia, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche terrestri, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento, frequentemente connessi a lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico,</p> <p>8. acquacoltura, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche acquatiche, non includente l'attività di pesca, come separatamente definita, ed in particolare l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo, a ciò destinati, con il supporto ed il servizio di attrezzature complementari, la quale attività configura l'utilizzazione per impianti scoperti per la pratica sportiva,</p> <p>9. attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquacolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti,</p> <p>10. attività estrattive, intendendosi per tali tutte la attività volte allo scavo e/o all'estrazione ed all'asporto di minerali,</p> <p>11. raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua,</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>29. strutture sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti (con orario di apertura all'utenza</p>
---	---

suini, con un massimo di 150 capi;
 c) 6 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di ovini, con un massimo di 250 capi;
 d) 4 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti cunicoli, con un massimo di 2000 capi;
 e) 3 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti avicoli; con un massimo di 2500 capi;
 7.3. zootecnia industriale, nella quale si eccedono i limiti definiti al precedente p. 7.2;

TABELLA - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME		PESO MEDIO (in Kg)	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80	1,2
	scrofa	180	3
	verro	200	3
	magrone	30	0,6
	lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaiola	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

N. B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

8. acquacoltura, intesa come attività di allevamento di speci faunistiche acquatiche, non includente l'attività di pesca, come separatamente definita, ed in particolare l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo, a ciò destinati, con il supporto ed il servizio di attrezzature complementari, la quale attività configura l'utilizzazione per impianti scoperti per la pratica sportiva, essa é distinta in:

8.1. acquacoltura di carattere aziendale od interaziendale, nella quale gli impianti sono commisurati alla capacità produttiva del fondo, ed in particolare non superano i seguenti limiti:

a) dimensione massima degli impianti: mq 10.000,

o con attività comunque accessibile in modo continuato da qualunque utenza); sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

29.1. ospedali, cliniche, case di cura;

29.2. ospedali diurni ed altre strutture diurne, compreso i centri di riabilitazione;

29.3. poliambulatori (*assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23*);

29.4. ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche (*assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23*);

29.5. ambulatori veterinari (*assimilati e compatibili come servizi di cui al punto 23*) e cliniche veterinarie,

29.6. ricoveri per animali;

<p>essendo da considerarsi superficie degli impianti quella risultante da perimetrazione che il titolare di sfruttamento dell'area indica, con apposito atto d'obbligo, come asservita all'attività di acquacoltura;</p> <p>b) rapporto tra superficie complessiva dell'impianto e superficie delle vasche di allevamento: determinato in base alla valutazione dello stato dei luoghi in relazione alle esigenze produttive, ferma restando una superficie massima delle vasche di allevamento pari a mq 5.000;</p> <p>c) superficie minima delle vasche di decantazione: pari ad almeno il 10 per cento della superficie delle vasche di allevamento;</p> <p>d) altezza massima di emersione delle vasche dal piano di campagna originario: m 1,50;</p> <p>e) superficie utile massima dei locali di servizio dell'impianto (da destinare esclusivamente ad uffici, laboratori, spogliatoi, mensa, servizi igienici, ricovero mezzi meccanici, officina, magazzini e celle frigorifero): mq 100, fermo restando che in ogni impianto è ammessa la realizzazione di volumi tecnici per la distribuzione dell'energia elettrica, per il ricovero del gruppo elettrogeno, dei macchinari per i silos dei mangimi e per i serbatoi per l'ossigenazione;</p> <p>f) superficie utile massima dei locali per la sorveglianza: mq 10;</p> <p>g) percentuale massima della superficie dell'impianto interessabile dalla realizzazione di serre agricole, negli impianti rivolti esclusivamente alla produzione di novellame: 20 per cento;</p> <p>h) percentuale massima della superficie delle vasche interessabile dalla realizzazione di serre agricole, negli impianti che integrino il ciclo produttivo con la produzione di novellame (nursery): 10 per cento;</p> <p>i) distanza minima tra gli impianti: m 10 per ogni 500 mq di superficie delle vasche di allevamento.</p> <p>8.2. acquacoltura industriale, nella quale si eccedono i limiti definiti al precedente p. 8.1;</p> <p>9. attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura, comprensive di ogni attività connessa al diretto svolgimento di attività agricole, selvicolturali, pastorali, zootecniche e acquacolturali, tra cui quelle volte alla trasformazione dei prodotti, distinte in:</p> <p>9.1. attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali, intendendosi quelle organicamente ordinate alla produttività di un'azienda, o di più aziende associate, ovvero alla lavorazione dei prodotti della medesima azienda, o delle medesime aziende, normalmente svolte anche mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come depositi di attrezzi, materiali, sementi, fertilizzanti, antiparassitari e simili, rimesse per macchine agricole, vasche per la produzione di concime di tipo compost, a fini di sua utilizzazione aziendale o interaziendale, serre fisse per colture, altre analoghe costruzioni di servizio;</p> <p>9.2. attività produttive agro-industriali, intendendosi quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicitate ad esempio mediante silos, caseifici, cantine sociali, magazzini frigoriferi), e quelle volte alla</p>	
--	--

<p>lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri;</p> <p>10. attività estrattive, intendendosi per tali tutte la attività volte allo scavo e/o all'estrazione ed all'asporto di minerali, distinte in:</p> <p>10.1. attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi;</p> <p>10.2. attività estrattive di altri minerali, compresi i materiali litoidi, ed esclusa l'acqua salvo che per scopi termali e/o di commercializzazione in contenitori per l'asporto;</p> <p>11. raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua, distinta in:</p> <p>11.1. captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile;</p> <p>11.2. captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;</p> <p>29. strutture sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti (con orario di apertura all'utenza o con attività comunque accessibile in modo continuato da qualunque utenza); sono partitamente considerate le utilizzazioni per:</p> <p>29.1. ospedali, cliniche, case di cura;</p> <p>29.2. ospedali diurni ed altre strutture diurne, compreso i centri di riabilitazione;</p> <p>29.3. poliambulatori;</p> <p>29.4. ambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche;</p> <p>29.5. cliniche e ambulatori veterinari;</p> <p>29.6. ricoveri per animali;</p>	
---	--