

PROPOSTE DI MODIFICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISTOIA

R.U. approvato dal Consiglio Comunale
con DCC n. 35 del 17.04.2013

DOCUMENTO CONGIUNTO DEL

COMITATO PROFESSIONI TECNICHE DELLA PROVINCIA DI PISTOIA

Sede in via Curtatone e Montanara 54,
Pistoia 51100 (PT) tel.0573.25125, fax 0573.22230

Ordine degli Agronomi e dei Dottori Forestali
Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
Ordine dei Geologi della Toscana
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
Ordine degli Ingegneri
Collegio dei Periti e Periti Laureati

Pistoia, Marzo 2018

PROPOSTE DI MODIFICA PUNTUALI alle N.T.A. DEL R.U. VIGENTE - PISTOIA

Premessa

Le seguenti proposte sono basate sulla necessità di attuare interventi mirati, straordinari e temporanei all'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, in attesa che l'Amministrazione di Pistoia rediga un nuovo strumento urbanistico, al fine di consentire una semplificazione normativa generale, primariamente attraverso un più agevole recupero degli edifici esistenti, graduando gli interventi sulla base del valore storico, in assoluto, e documentale dell'evoluzione del tessuto urbano cittadino.

Condividendo la necessità di non consentire, in linea di principio, ulteriori consumi di suolo, è tuttavia necessario compensare tale politica con il riuso dell'edificato che non appare, sotto vari profili, adeguato a soddisfare le esigenze primarie dell'abitare in senso lato.

Tali **esigenze** sono **chiaramente espresse dalle leggi nazionali** e trovano puntualmente **riscontro nelle agevolazioni finanziarie finalizzate al recupero**, alla maggiore sicurezza sismica, alla riqualificazione energetica, all'utilizzo di fonti d'energia rinnovabili.

Da una parte il recupero/trasformazione di un organismo edilizio censito come storico, pone la necessità di una diagnosi accurata e preventiva indispensabile al fine di non commettere errori o, peggio ancora, interventi che siano giustificati unicamente dal maggior profitto (speculazioni).

Attraverso quello che viene indicato come **rilievo critico** all'art. 39, si dovranno, tramite idoneo approfondimento, **individuare gli edifici realmente da tutelare** nella loro interezza anche funzionale e con le loro relative residue di riferimento ben definite.

Vi sono sicuramente degli **edifici censiti** come invariati *tipo-morfologiche*, **che** in realtà **hanno già perso** nel corso degli anni **la loro valenza storico-documentale**, per cui ogni qual volta si andrà ad operare su un tessuto storico (TS) dovrà essere esplicitata, tramite un rilievo approfondito, la permanenza di tali valori.

D'altro canto, disincentivando l'ampliamento dei sistemi insediativi, si dovrà però intervenire per ricucire spazi tra di essi vuoti, cioè eseguire interventi volti al recupero di spazi urbani in stato di "abbandono", in modo da riorganizzare i "vuoti urbani".

Ove l'Amministrazione lo ritenga necessario, **potrà essere istituito** in fase di istruzione della pratica da parte dell'uff. tecnico comunale, **un tavolo consultivo** in cui **rappresentanti degli Ordini delle professioni tecniche approfondiscano l'esistenza** o meno delle caratteristiche di particolarità architettonica e storica che fanno **un'invariante strutturale**.

Si tratta pertanto di dotarsi (e condividere collettivamente con tutti i soggetti interessati) di strumenti e metodi propri dell'architettura e segnatamente del progetto architettonico.

In quanto Architetti a noi competono oneri e maggiori responsabilità delle proposte, ma anche esercitare un adeguato controllo sul piano culturale che veda coinvolti e attivamente partecipi i soggetti protagonisti intorno ad un **tavolo tecnico adeguatamente supportato e coordinato dall'amministrazione**.

In altri termini, a prescindere dal mero e formale rispetto delle norme tecniche vigenti, si consenta e si approvino le proposte che colgono **l'opportunità di una migliore fruizione dell'esistente** per le esigenze di qualità sopra espresse, **un miglior inserimento nel contesto urbano e/o paesaggistico** e di rifiutare o modificare quelli che non appaiono in linea con questa esigenza.

Si tratta in sintesi di proporre **un patto straordinario tra amministrazione e professioni tecniche**, limitato nei tempi e sperimentale, non trovando riscontro per quanto sappiamo nelle realtà amministrative regionali, che ponga **la qualità architettonica come premessa e condizione necessaria**, ancorché non sufficiente, **per attuare gli interventi**.

Gli strumenti e metodi che si propongono sono diversi, in parte esistenti e da condividere:

- **Revisione del "rilievo critico" e delle schede tecniche di intervento** man mano che sono avanzate proposte di recupero/trasformazione;
- **Interventi**, in linea con quanto espresso, **attuati mediante atto d'obbligo**, sulla base di specifiche richieste e assunzioni di responsabilità da parte del progettista;
- Redazione di **linee guida sintetiche e pratiche non vincolanti, con esemplificazioni metodologiche di varie tipologie di interventi** ritenuti **qualitativamente corretti**;
- **Altri strumenti** basati su tecniche e indagini proprie dell'architettura e del restauro.

Il tavolo tecnico vigilerà al fine di evitare che la discrezionalità di giudizio porti a errori valutativi commessi a danno o a vantaggio dei singoli proponenti.

Per quanto attiene gli **aspetti geologici** la il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sono stati redatti seguendo le prescrizioni di norme da tempo abrogate. In particolare:

il R.U. segue gli indirizzi del DPGR 26/R del 2007 abrogato dal Regolamento 53/R del 2011,

il P.S. segue addirittura gli indirizzi della precedente normativa di settore (DCRT 94/85).

Ne consegue che le cartografie geologiche e i dati di base su cui si basano tutte le classificazioni di pericolosità sono ampiamente superati. Il caso più evidente è dato dalla classificazione di pericolosità sismica, eseguita con un criterio del tutto diverso da quelli oggi imposti dalla normativa regionale vigente (basato sugli studi di Microzonazione Sismica).

In assenza di una completa revisione del quadro conoscitivo e di quello normativo, allo stato attuale è possibile apportare modesti cambiamenti alle NTA, limitandoci ad eliminare le incongruenze più evidenti, oltre a piccoli refusi rimasti dalla redazione originaria.

Le proposte puntuali di modifica

(...) Art. 3 - Modalità e strumenti di attuazione

(...)

3. Gli interventi diretti di addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia, costruzione di annessi pertinenziali e sostituzione edilizia, così come disciplinati dal presente RU e dalla normativa vigente, andranno applicati al bene principale e al suo resede di riferimento di seguito definito;

(...)

5. Nei TS, TR e in zona agricola, nel caso di patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, il resede di riferimento è costituito dall'area che comprende il bene principale e i suoi annessi pertinenziali o comunque da quell'ambito territoriale storicizzato anche costituito da più particelle e delimitato da elementi naturalistici e/o artificiali consolidati nel tempo: detto resede comprende il resede catastale se individuato, ma non comprende i parchi e giardini storici, ~~di cui all'art. 104 del RU,~~ eventualmente presenti.

(...)

(...) Art. 9 - Schema di inquadramento urbanistico

(...)

~~5. Le proposte di trasformazione saranno sottoposte all'istruttoria dell'ufficio urbanistica, che, se necessario, potrà richiedere documenti integrativi (quali schemi di allacciamento alla rete dei servizi; rilievo del terreno; rendering o fotosimulazioni; ecc.) atti a illustrare con completezza i progetti.~~

(...)

(...) Art. 13 - Rapporto fra Regolamento Urbanistico (RU) e Regolamento Edilizio (RE)

Il regolamento edilizio dovrà essere aggiornato sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

~~1. Entro sei mesi dall'adozione del presente RU, l'amministrazione provvederà a coordinare e adeguare il Regolamento Edilizio, con particolare riguardo per le definizioni di parametri e indici urbanistici.~~

2. In caso di contrasto delle norme del Regolamento Edilizio prevalgono le indicazioni del Regolamento Urbanistico.

(...)

(...) Art. 24 - Restauro e risanamento conservativo (Rs1/Rs2/Rs3)

(...)

2. Sono ammessi i seguenti interventi, ~~sono~~ comuni alle tre sotto-classi:

(...)

- Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprenda anche l'intervento di consolidamento strutturale nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.

- Nel caso di beni immobili situati nelle zone a pericolosità elevata in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici.

- Modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti previa dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive e architettoniche dell'edificato e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

- Il cambio di destinazione d'uso dell'edificio o porzione di esso, purché compatibile con gli usi del tessuto in cui il fabbricato ricade e le caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificato.

(...) 4. Le tre sottoclassi individuate graduano le modalità di intervento come segue:

a) *il restauro scientifico (Rs1)*: ha per obiettivi la conservazione e il ripristino filologico degli elementi storici e architettonici, come documentati dal "rilievo critico".

La sostituzione degli elementi costruttivi esterni ed interni può essere effettuata esclusivamente con materiali identici a quelli originari salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica dell'impiego di materiali identici. Non è consentito, salvo una migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico, alcun aumento di Sul. Il restauro comprenda anche l'intervento di consolidamento strutturale, senza modifica della posizione degli elementi storici strutturali, quali murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale e coperture, quando ciò sia tecnicamente possibile.

(...)

c) *il restauro morfologico (Rs3)*: Tale intervento interessa gli organismi edilizi degradati o profondamente trasformati dei quali è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. (...) . L'aumento di Sua è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2. L'aumento di Sua è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2 per i piani intermedi, mentre per il piano soffitta/sottotetto è consentito anche tramite lo spostamento del solaio di soffitta/ sottotetto.

5. Gli interventi di restauro scientifico (Rs1) di restauro tipologico (Rs2) e morfologico (Rs3) si attuano con SCIA, (...), che, in particolare, dovrà verificare:

(...)

- le condizioni delle opere di urbanizzazione, dimostrando la compatibilità delle stesse con l'incremento di carico urbanistico. Nel caso di necessità di implementazione delle urbanizzazioni e degli standard urbanistici, la SCIA dovrà essere accompagnata da prevedere atto d'obbligo per la realizzazione degli stessi, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale;

(...) Art. 25 - Ristrutturazione edilizia conservativa (Re-C) e Ristrutturazione ricostruttiva (Re-R)

1 - Ristrutturazione edilizia conservativa

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla vigente legislazione, sono ammessi laddove consentito dalle presenti norme con le seguenti limitazioni:

- nel caso in cui la superficie permeabile del terreno sia inferiore al 25% della superficie fondiaria o comunque del resede di riferimento, sono ammesse trasformazioni edilizie che non la riducano ulteriormente. Eventuali addizioni volumetriche dell'edificio dovranno essere localizzate in armonia con la tipologia edilizia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio oggetto di intervento e di quelli contermini;
- le addizioni per realizzare i volumi tecnici, devono essere localizzate in modo da non alterare i prospetti principali e ridurre al minimo le modifiche alla copertura, in particolare nel caso di edifici aggregati a schiera;

(...)

- la ricostruzione di volumi secondari che comporti addizione volumetrica funzionale in aderenza all'edificio principale dovrà avvenire sul retro o in posizione defilata rispetto al fronte principale, a parità di Sul e con altezza pari a quella delle quote dei solai esistenti;

- non dovranno essere abbattuti alberi senza che siano contestualmente sostituiti con alberi aventi caratteristiche analoghe. Fanno eccezione gli alberi monumentali, per i quali è vietato in ogni caso l'abbattimento se non in caso di comprovata pericolosità o malattia della pianta.

- dovranno essere rispettate le "invarianti tipo-morfologiche" così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 per le quali un adeguato rilievo critico abbia confermato le mantenute caratteristiche di valenza storico-testimoniale.

2. Per i fabbricati residenziali, in applicazione della LR 5/2010, è altresì ammessa la ristrutturazione edilizia con recupero ai fini abitativi dei sottotetti secondo quanto disciplinato dalla legge stessa.

(...) Art. 25 bis – Interventi pertinenziali nel resede di riferimento di cui all'art.3

1. Tutti gli interventi pertinenziali, che comportano nuovi organismi edilizi, così come definiti dalla vigente legislazione regionale, sono ammessi laddove consentiti dalle presenti norme con le seguenti limitazioni:
- nel caso in cui la superficie permeabile del terreno sia inferiore al 25% della superficie fondiaria o comunque del resede di riferimento, sono ammesse trasformazioni edilizie che non la riducano ulteriormente;

- le nuove costruzioni dovranno essere ~~localizzate in posizione defilata~~, in armonia con la tipologia edilizia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio principale, **ovvero di qualità architettonica adeguata al contesto.**

2. Non dovranno essere abbattuti alberi di alto fusto senza che siano contestualmente sostituiti con alberi aventi caratteristiche analoghe ~~anche dal punto di vista delle dimensioni~~. Fanno eccezione gli alberi monumentali, per i quali è vietato in ogni caso l'abbattimento **se non in caso di comprovata pericolosità o malattia della pianta.**

3. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini.

4. Sono possibili interventi legati al recupero di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, comprendenti la loro demolizione e ricostruzione, all'interno del resede di riferimento del bene principale, **a parità di Su o superiore se adeguata alla migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico**, nel rispetto dei seguenti criteri:

a. il progetto di trasformazione dovrà interessare l'intero resede di riferimento;

b. i volumi potranno essere riuniti in un unico corpo, separato dal corpo principale e di altezza utile interna netta non superiore a m 2,40 **o diversa se adeguata alla migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico.**

5. Sono esclusi dal computo della superficie utile i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna, nonché, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte posti ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori della proiezione di cui sopra.

La superficie eventualmente eccedente la percentuale di cui al comma precedente verrà computata come superficie utile.

6. Può essere consentita inoltre, fuori quota, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente, in tutte le zone di cui al titolo III delle presenti norme, con le limitazioni di cui al comma seguente, una superficie netta di **mq. 18 per alloggio** o superiore se adeguata alla migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico, **da destinare a garage** che potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ~~ma comunque ad esso prossima~~. Questa destinazione dovrà risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto.

Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente sono escluse nelle zone A del Centro storico principale. Qualora vengano realizzate con strutture lignee o metalliche aperte lateralmente su almeno 2 lati, le autorimesse di cui sopra potranno avere una superficie netta di 24 mq o superiore se adeguata alla migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico.

(...) Art. 30 Disposizioni per la riqualificazione energetica degli edifici.

(...)

~~2. Nel caso dei tessuti e degli edifici isolati di impianto storico (TS) si rinvia all'art. 38.~~

3. Per quanto non disciplinato, si rimanda a quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale, alla normativa nazionale e regionale vigente.

(...) Art. 31 - Tessuti e aggregati isolati di impianto storico (TS)

4. Gli edifici ~~edificati prima del 1952 (datazione del Catasto di primo impianto)~~ e ricadenti in questi tessuti sono classificati dal punto di vista della tipologia edilizia ai sensi dei successivi articoli ed in particolare dell'Art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

5. La classe tipologica del bene principale si intende estesa all'area di pertinenza storica dello stesso, **delimitata dalla particella catastale o da elementi architettonici o vegetali presenti in loco.**

6. Per ogni trasformazione devono essere rispettate le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

(...)

(...) Art. 32 - Frazionamento immobiliare dei tessuti storici TS

(...) 5. L'ulteriore aumento del numero degli alloggi per tipologia potrà essere ammesso per i soli complessi ampi e articolati nell'ambito di un progetto che preveda, oltre al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche presenti, anche la sistemazione urbanistica unitaria degli spazi a standard, degli impianti a rete, della viabilità di accesso e mostri come tali spazi si connettono agli spazi circostanti; **ove non ricorra la possibilità di reperire almeno un posto auto per u.i. nuova, quelli mancanti potranno essere monetizzati.**

Resta sempre salva la possibilità di frazionamento con aumento delle unità immobiliari.

Il contemporaneo frazionamento e incremento di SU fino a 25 mq sia consentito su tutte le unità abitative all'interno dei TS. Tali ampliamenti siano cumulabili con quelli consentiti dalla normativa statale o regionale.

(...) Art. 36 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici nei tessuti insediativi

(...)

3. Componenti della tipologia:

(...) scala **storicamente connessa al fabbricato.**

La scala deve essere **obbligatoriamente** conservata nella posizione originaria solamente nel caso in cui siano comprovati i valori storico testimoniali.

Fanno **comunque** eccezione i casi di:

- edifici di classe 4 per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia (RE);
- edifici per i quali sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria;
- casi per i quali non sia sostenibile dal punto di vista tecnico ed economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria;
- **casi nei quali lo spostamento assicura una migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico.**

elementi del linguaggio architettonico delle facciate:

Gli interventi sulle facciate degli fabbricati storici sono oggetto di atto di assenso e pertanto, forma e dimensioni di porte e finestre e relative modifiche, saranno valutate nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edilizia storica e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, antisismica, energetica, eliminazione di barriere architettoniche, ecc.

Verranno mantenuti in questa tipologia di edificio elementi architettonici quali elementi in pietra, o più spesso in intonaco, come le lesene verticali e/o orizzontali, le paraste, i marcadavanzali e/o i marcapiani e, in genere, tutto quello che costituisce l'apparato decorativo dell'edificio **qualora non deteriorato o dimostrabile risalente ad epoche più recenti.**

(...)

- rapporto edificio/strada

Gli interventi che modificano il rapporto originario fra l'edificio e la strada **o nei casi in cui lo stesso sia irrimediabilmente alterato, o molto ridotto, talché non si trovino elementi architettonici meritevoli di particolare tutela, è consentito in modo che proporre nuove sistemazioni di accesso e di arredo.**

(...)

(...) Art. 37 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici in aree agricole o foreste/naturali

(...)

Rapporto fra edificio e area di pertinenza

Al fine di tutelare l'assetto storico dei giardini e degli spazi pertinenziali storicizzanti, l'area di pertinenza, costituita da quella catastale e comprensiva degli eventuali annessi, è individuata attraverso il rilievo critico; a tale area di pertinenza storica (aia, spazi storicizzati, etc.), è estesa la classificazione dell'edificio principale. Gli interventi sugli spazi esterni storicizzati sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art.39 e non possono essere comunque suddivisi se non mediante l'utilizzo di separazioni che non siano stabilmente infisse al suolo. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali **come sopra definiti.**

Scala storicamente connessa al fabbricato

Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto deve garantirne la tutela anche attraverso la conservazione dei collegamenti verticali **originari dell'impianto storico.** In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale. Fa eccezione il caso:

- degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia **conservativa (RE-C)**, in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.

- edifici per i quali sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria;

- edifici per i quali non sia sostenibile dal punto di vista tecnico ed economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria;

- edifici nei quali lo spostamento assicura una migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico.

(...)

elementi del linguaggio architettonico delle facciate:

Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art.39. E' fatto obbligo conservare gli elementi presenti riconoscibili come nel caso delle tipologie edilizie in ambito urbano; è fatto obbligo inoltre conservare, eventualmente ripristinandole e integrandole per una migliore lettura, anche le finiture più semplici tipiche dell'edilizia rurale (riquadrature a intonaco dipinto delle aperture, balze di intonaco più resistente al basamento dell'edificio, ribattitura nel sottogronda di una fascia dipinta a colore contrastante, eventuale decorazione dipinta negli spigoli degli edifici a imitazione delle pietre, eventuale edicole per immagini sacre, ecc.). **qualora non deteriorati o dimostrabile che sono risalenti ad epoche più recenti**

Gli interventi sui fabbricati storici sono oggetto di atto di assenso e pertanto, forma e dimensioni di porte e finestre e relative modifiche, saranno valutate nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edilizia storica e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, antisismica, energetica, eliminazione di barriere architettoniche, ecc.

(...)

(...) Art. 38 - Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

(...)

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola *Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento* classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del. CC n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, ~~assimilandole alla zona "A" di cui al DM 1444/68, ancorchè non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS;~~

2. **Ai soli fini della riqualificazione energetica** tali edifici **ed i relativi impianti** sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'art.136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia **nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.**

(...)

In caso di fabbricati in particolari condizioni di degrado, al fine di recuperare il patrimonio edilizio esistente e contenere il consumo di territorio, è consentito procedere al loro riutilizzo e recupero attraverso la proposta di Piani di Recupero attuativi con atto abilitante rilasciato a titolo oneroso.

(...)

(...) Art. 41 - Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

(...)

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi di Su non superiori a 25 mq per alloggio esistente alla data di approvazione del presente RU, alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade):

- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;

- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le due zone omogenee TR e VP;

- relativamente alla sola nuova superficie costruita, dovrà essere verificata la dotazione di parcheggi pertinenziali;

Resta sempre salva la possibilità di frazionamento con aumento delle unità immobiliari.

Il contemporaneo frazionamento e incremento di SU fino a 25 mq è consentito solo all'interno della UTOE 1 e delle sub-UTOE 2b;2c;2d;2f;2g e 2h. Gli incrementi stabiliti al presente articolo sono cumulabili con quelli consentiti dalla normativa statale o regionale.

Negli edifici condominiali nei casi previsti dalla legislazione vigente l'intervento di ampliamento dovrà essere approvato dai condomini con le maggioranze previste da codice civile, con il relativo verbale allegato alla richiesta edilizia.

(...)

(...) Art. 42 - Tessuti a destinazione artigianale e industriale (TP)

5. Le destinazioni d'uso ammesse, salvo le limitazioni e le specificazioni di cui alla disciplina delle singole sottozone successive, sono le seguenti:

a) industriali e artigianali;

(...)

e) una abitazione per il titolare e una per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti (...)

(...)

9. Detti progetti dovranno garantire il miglioramento delle prestazioni energetiche in conformità alla legislazione vigente.

(...)

42 bis) NUOVO ARTICOLO - Interventi su immobili condonati in qualsiasi zona del territorio comunale e con qualsiasi destinazione d'uso.

Per gli immobili o porzioni di immobili per i quali sia stata rilasciata ai sensi della legge n. 47/1985 capo IV, la Concessione a sanatoria, può essere consentita la demolizione e successiva ricostruzione, così come definite dal Regolamento Edilizio, nell'ambito della volumetria preesistente e con materiali diversi, purché si dimostri la necessità dell'intervento ai fini del miglioramento architettonico e sismico del manufatto e del suo inserimento nel contesto ambientale.

(...) art. 45 Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi (TP3)

7. Le destinazioni ammesse negli insediamenti produttivi misti dovranno concorrere alla Sul secondo il seguente mix funzionale:

- attività artigianali e di servizio (minimo ~~40~~ 25% della Sul, con destinazioni: a), b), c), d), f);

- le attività commerciali sono consentite, nelle tipologie previste, ~~fino ad un massimo del 30% della Sul totale~~, con destinazioni: k), l), m);

- le attività direzionali, sia pubbliche che private, ~~fino ad un massimo del 30% della Sul totale~~, con destinazioni: j), g); la somma di queste due ultime due attività non potrà superare il 75% della Sul, con un minimo del 25% per singola attività.

(...) Art. 46 - Insediamenti produttivi esistenti isolati in ambito urbano (TP4)

(...)

1. Sono insediamenti esistenti posti in ambito urbano, per i quali deve essere garantita la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale nel quale si collocano.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi sino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 attuabili con Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e dei parametri urbanistici sotto indicati:

- H max non superiore a ml 10,00 o superiore se adeguata alla migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico;

- Sc non superiore a quella preesistente.

- ampliamento una tantum del 10% della SU esistente.

(...)

(...) Art.70 - Prescrizioni generali

3. Ai fini della tutela ambientale e paesaggistica del territorio rurale valgono le prescrizioni di cui al precedente 1, nonché valgono le seguenti prescrizioni generali:

(...)

- sono vietati i volumi interrati **fuori sagoma**, salvo quanto previsto nelle aree specifiche dalle presenti norme e fatti salvi gli interventi nei resedi di riferimento delle residenze e delle sedi di centri aziendali;
(...)

5. Tali impianti, per motivi paesaggistici e ambientali, non dovranno comportare impermeabilizzazioni del suolo ulteriori rispetto all'esistente; potranno essere installati con modalità tali da interessare esclusivamente coperture di fabbricati aziendali, piazzali, superficie agricola utilizzabile per impianti a vasetteria, serre, e tettoie, nel rispetto degli indirizzi della Regione Toscana. **Tali impianti dovranno essere realizzati in conformità delle disposizioni di cui alla Tabella A allegata alla Legge Regionale 21 Marzo 2011 n. 11.**
(...)

6. Non è ammessa, la realizzazione di impianti né sui terreni coltivati né sugli incolti. **La realizzazione degli impianti dovrà rispettare le disposizioni di cui alla Tabella A allegata alla Legge Regionale 21 Marzo 2011 n. 11.**
(...)

7. Soggetti diversi dalle aziende agricole potranno installare impianti fotovoltaici, nel rispetto della normativa regionale e delle norme del presente RU **relative al patrimonio edilizio storico e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Tabella A allegata alla Legge Regionale 21 Marzo 2011 n. 11 sui piazzali, sulle coperture dei fabbricati e sulle aree legittimamente occupate da vasetterie.**
(...)

Art. 79 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

(...)

4. In caso di frazionamento di abitazioni esistenti, non sono ammessi nuovi alloggi di Sua inferiore a ~~80~~ **45 mq.**

5. Sono ammessi alloggi di superficie inferiore solo in caso di interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing) **o se adeguata alla migliore qualità dell'intervento sotto il profilo architettonico.**
(...)

(...)

(...) Art. 80 - Cambiamenti della destinazione d'uso

(...)

5. Il cambio di destinazione d'uso di annessi **rurali agricoli, anche in corpi di fabbrica separati dalle case coloniche e/o rurali** è ammesso.

6. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma 5, è ammesso il mutamento di destinazione per gli annessi rurali costruiti entro il 21 novembre 2008 (cfr. 62 del 21.11.2008 43 di modifica alla 1/2005) da aziende dismesse alla data del 31/12/2012, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

c) **sia utilizzato al massimo il 50% della Sua esistente;**

d) sia riutilizzato al massimo il ~~50%~~ **80%** della Sua esistente, qualora l'annesso originario abbia una superficie utile lorda superiore a 160 mq;

f) l'intervento di trasformazione non superi ~~i mq. 300~~ **l'80%** di Sua **come previsto al punto d;**

g) ~~che l'intera superficie eccedente sia demolita.~~

7. è comunque **possibile ristrutturare gli immobili** per attività che costituiscono parte integrante di quelle agricolo-forestali, quali agriturismo, annessi per attività agricole amatoriali, uffici e residenze dell'imprenditore agricolo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, nonché servizi per aree di sosta, impianti collettivi per energie da fonti rinnovabili di cui agli artt. 84 e 86, fattorie educative e allestimento di spazi per il trasferimento dei saperi e delle conoscenze legate al mondo rurale, trattandosi di attività connesse e funzionali alla riqualificazione e valorizzazione delle risorse agro-ambientali presenti. E' altresì consentito ristrutturare detti annessi rurali per **la residenza o** funzioni pertinenziali di abitazioni civili poste in prossimità degli stessi.
(...)

(...)

12. Il cambio d'uso del patrimonio edilizio a destinazione non agricola, compresi anche immobili legittimati dal condono edilizio, è ammissibile a condizione che la nuova destinazione d'uso sia agricola e/o connessa con la medesima ai sensi di legge, secondo quanto già definito per il cambio d'uso di annessi rurali al comma 4. **Per gli immobili in cui l'attività è dismessa alla data del 31/12/2012, è ammissibile la destinazione d'uso residenziale con nuovi alloggi con Sua non inferiore a 45 mq.**
(...)

(...)

(...) Art. 85 - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica

(...)

6. Sono consentiti: (...)

(...)

- la realizzazione di nuova viabilità a servizio della residenza, nel rispetto della morfologia del terreno, con caratteristiche e materiali tipiche della zona; le nuove strade non potranno essere bitumate e potranno essere stabilizzate con sistemi che ne garantiscano la permeabilità e il pieno inserimento nel contesto paesaggistico.

(...)

La realizzazione di percorsi del tipo ippovie

-

6bis. Non sono consentiti:(...)

(...)

- l'alterazione, la modifica e/o l'interruzione della viabilità presente, siano esse strade pubbliche o vicinali, allo scopo di garantire il più possibile l'assetto paesaggistico nei suoi aspetti formali e funzionali. Tale viabilità dovrà conservare le proprie caratteristiche (forma, dimensione, tracciato) ed essere accessibile al pubblico;

- l'alterazione della tessitura agraria tradizionale, se rilevabile, con particolare riferimento per ciglionamenti, terrazzamenti, fossi, rete scolante principale e secondaria, individui e sistemi arborei caratterizzanti il paesaggio, formazioni lineari arboree e arbustive culturali e non culturali.

(...) art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

(...)

2. Sono consentiti:

- (...)

- gli interventi localizzati ed i movimenti terra per quelle modifiche strettamente necessarie alla realizzazione degli accessi ai fabbricati o alle superfici interrate degli stessi fabbricati.

(...)

Art 106bis

(...)3.

TABELLA 2 - Classi di Fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica ai sensi del DPGR 26/R per le diverse tipologie di intervento edilizio.

Tipologie di intervento	Classi di Pericolosità Geomorfologica			Classi di Pericolosità Idraulica				Classi di Pericolosità Sismica			
	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
	Fg1	Fg1	Fg1	Fi1	Fi1	Fi1	Fi1	Fs1	Fs1	Fs1	Fs1
-Manutenzione ordinaria; -Manutenzione straordinaria che non riguardi parti strutturali degli edifici; -Interventi per il superamento di barriere architettoniche che non riguardino interventi strutturali; -Demolizione senza ricostruzione di manufatti edilizi.										Simbologie 4,8,9,10,11,12,13	Simbologie 5
										Simbologie 2A, 2B	Simbologie 1
-Manutenzione straordinaria che comporta interventi sulle strutture degli edifici; -Pavimentazioni esterne; -Installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali	Fg2	Fg3 Fg2	Fg4 Fg3	Fi1	Fi2	Fi4	Fi4	Fs1	Fs2	Simbologie 4,8,9,10,11,12,13	Simbologie 5
										Fs3	Fs4

(...)

Art. 107 - Condizioni di fattibilità geomorfologica

(...)

2. Per la determinazione della classe di pericolosità in cui ricade l'area, si deve fare riferimento alle carte della pericolosità per fattori geologici: ~~Tavola 14 del Piano Strutturale~~, Tavola 10 del presente RU, oltre ai Piani Stralcio di Bacino Assetto Idrogeologico dei Fiumi Arno e Reno.

(...)

Art. 108 – Condizioni di fattibilità idraulica

1. Ogni intervento previsto nel territorio comunale, in aggiunta a quanto indicato nella tabella 2, è soggetto alle seguenti prescrizioni per la mitigazione del rischio idraulico:

(...)

b) la realizzazione di interrati e seminterrati non è consentita nelle aree che risultino soggette ad allagamenti con tempo di ritorno ! 200 anni, definite nelle tavole 1 e 12 del presente RU ~~e nella tavola 8 del Piano Strutturale~~;

(...)

h) ai fini del buon assetto idrogeologico del territorio comunale, nelle aree individuate da classi di ~~pericolosità idraulica PI2, PI3, PI4 dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Arno e~~ pericolosità idraulica I3, I4 dal Regolamento Regionale 26R/2007, nonché nelle aree individuate nella tavola n° 7 del presente Regolamento Urbanistico, si pone il divieto del rialzamento del piano di campagna, se non necessario per la reintegrazione delle condizioni pedologiche iniziali ripristinando i livelli delle sistemazioni storiche dei terreni;

(...)

~~i) nelle aree soggette ad allagamenti con tempi di ritorno inferiori a 20 anni ai sensi del Regolamento 26R/2007, è consentita la sola realizzazione di opere infrastrutturali a rete non diversamente localizzabili nel rispetto delle leggi vigenti in materia.~~

(...)

~~2. Per i corsi d'acqua che seguono, riportati in elenco nella DCR n. 230/94, vale la disciplina del PIT di cui all'art. 36, commi 3,4,5,6 approvato con Delibera Consiglio Regionale (DCR) n. 72 del 24 luglio 2007: FOSSO ACQUALUNGA, RIO BARBARO, FOSSO BOLLACCHIONE, TORRENTE BRANA, FOSSO BRUSIGLIANO, FOSSO BULICATA O DI S.LUCIA, TORRENTE BURE DI S.MORO E BURE DI PRATALE, TORRENTE BURE DI VILLA, TORRENTE BURE E BURE DI BAGGIO, FOSSO DI CASTAGNO O FIUME SARICI, FOSSO DI CAVACCIA, FOSSO CHICEIA DI O CIRICEA, FOSSO DI CIREGLIO O VINCIO DI CIREGLIO, FORRA DI FABBRICA, FOSSO DEL FALDO, RIO DELLA FALLITA, FOSSO DELLE FORRE O CASTELLARE, FOSSO DI GROPPOLI E DELLA GRILLAIA, RIO GUGLIANO, BORRO O LA FORRA, TORRENTE LIMENTRA DI SAMBUCA, RIO LIZZANELLO O IL RIO, FORRA DEL LOCO O DI FABBRICACCIA, FOSSO MARTELLANO, TORRENTE OMBRONE PISTOIESE, TORRENTE ORSIGNA, FORRA PIAN DI NENNE, TORRENTE PIESTRO, FORRA DI PRATALE, FOSSO QUADRELLI E GORA DI DOGAIA, FOSSO DELLA RAGNAIA, FIUME RENO, RENO DI PRUNETTA E DI RENO, BORRO DI S. ALESSIO IL RIO, TORRENTE SETTOIA O SETTOLA, FOSSO SILLORA, RIO SIROBBIO, FOSSO SARDIGNA, FOSSO DELLE SPIAGGE E FORRA DELLE PIAGGE, TORRENTE STELLA, FOSSO TAZZERA, FOSSO DI TAZZERA, FORRA DI TONINI O DI DONNINI, TORRENTE TORBECCHIA O TORBECCHIA, FOSSO DI VILLA, FORRA VINCIGLIAIA O FOSSO VETERANA, TORRENTE VINCIO DI BRANDEGLIO, TORRENTE VINCIO DI MONTAGNANA.~~

~~3. Per la determinazione della classe di pericolosità idraulica in cui ricade un'area, si deve fare riferimento alle cartografie di cui al DPCM 6.05.05, così come aggiornate dal Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, N.82 del 12.10.07, nonché agli elaborati dello studio idraulico a supporto del RU.~~

(...)

~~Art. 110 – Adeguamento al Piano di Bacino del Fiume Arno Piano, al Piano Bacino del Fiume Reno, al DPGR n°26/r del 27 aprile 2007 e al DPGR n°36/r del 9 luglio 2009~~

~~1. Il Regolamento urbanistico recepisce i vincoli espressi dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 6/5/2005 e del Piano Stralcio Riduzione del Rischio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno approvato con DPCM 5/11/1999.~~

~~2. Recepisce altresì il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Reno approvato per il territorio di competenza con Del. C.R. della Toscana n. 114 del 21/09/2004.~~

(...)

Art. 119 - Immobili esistenti in contrasto con il Regolamento Urbanistico

Gli immobili e le destinazioni d'uso esistenti e legittimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, in quanto rispondenti alla normativa vigente al momento della loro realizzazione, qualora risultino in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva e possono essere oggetto di trasformazioni fino al restauro e risanamento conservativo di tipo ~~Rs1~~ **Rs3 con l'esclusione di aumento di Sua o se non soggetti a interventi più restrittivi (es. immobili di valore storico).**

Pistoia, 05 Marzo 2018

Ordine degli Agronomi e dei
Dottori Forestali

Ordine degli Architetti P.P.C.

Ordine dei Geologi
della Toscana

Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati

Ordine degli Ingegneri

Collegio dei Periti e
Periti Laureati