

COMUNE DI QUARRATA
PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE N.5
relativa alla valorizzazione di immobili pubblici

ESTRATTI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

Sindaco
Marco Mazzanti

Assessore all'Urbanistica
Francesca Marini

Responsabile del procedimento
Arch. Caterina Biagiotti

Garante della comunicazione
Anna Maria Venturi

**Progetto urbanistico
e redazione VAS**
Arch. Riccardo Luca Breschi

Studio geologico di fattibilità
Dott. Geol. Gaddo Mannori

ESTRATTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SOVRAPPOSIZIONE STATO VIGENTE - STATO VARIATO

omissis

Art. 154 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 1 (AR1)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR1 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro.
2. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR1 quando accertati che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Nel caso di attuazioni parziali l'indice Uf di cui al comma 6 è ridotto mediante applicazione del coefficiente 0,85.
3. Fatte salve le limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AR1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato per le strutture alimentari ed escluse in ogni caso le grandi strutture di vendita, vendita dei mobili, somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa;
 - turistico-ricettiva;
 - direzionale;
 - di servizio ad eccezione delle seguenti sub-categorie di servizi come definite all'art. 17: f.1 (esclusi i servizi di cui all'art.4 della L.R. 32/2002), f.2, f.3, f.4, f.5, f.7, f.9 limitatamente a presidi ospedalieri e cliniche, f.15, f.19, f.20.
4. Il Piano Attuativo dovrà individuare:
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche di cui all'art. 6, nel rispetto della dotazione minima complessiva di mq. 24 per ogni abitante da insediare;
 - l'organizzazione e l'ubicazione di tali spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi (da organizzarsi, ove possibile, in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
 - l'eventuale viabilità di progetto (che in sede di progettazione attuativa potrà anche discostarsi da quella eventualmente indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando l'obbligo di servire adeguatamente i nuovi edifici e di raccordarsi in maniera coerente ed organica con il tessuto circostante);
 - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto

e con le aree pubbliche o di uso pubblico.

5. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono soggetti alle seguenti restrizioni:
- la riedificazione deve essere contenuta nei limiti dell'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,45 (con facoltà di avvalersi delle disposizioni di cui al comma 7 per la eventuale superficie utile lorda esistente che ecceda quella riedificabile) e fermo restando che sono ammesse ricostruzioni fino all'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,35 anche qualora la consistenza preesistente risulti inferiore a tale valore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - l'altezza degli edifici non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; l'altezza massima ammessa è elevata a ml. 9,50 per le aree AR1 ricadenti negli ambiti 4, 5, 6, 7, 8, 9 del capoluogo, come definiti all'art. 21;
 - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la loro tipologia edilizia.
6. Fino all'approvazione del Piano Attuativo non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia R1.
7. Ove la superficie utile lorda esistente risulti superiore a quella ricostruibile in forza dell'indice U_f ammesso, è consentita la delocalizzazione della superficie utile lorda eccedente nelle aree a pianificazione differita APD1 di cui all'art. 170, con la procedura all'uopo prevista. L'eventuale delocalizzazione di parte della volumetria deve essere espressamente prevista nella convenzione relativa al Piano Attuativo con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR1, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale (comunque non superiore a cinque anni) entro il quale la possibilità di delocalizzazione può essere esercitata a pena di decadenza.
8. Sulle aree AR1 di seguito indicate valgono inoltre le seguenti prescrizioni aggiuntive:
- per l'area AR1 Via Galilei-Via Volta (tav. P3.17) è prescritta una superficie di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 1500 localizzata preferibilmente in prossimità di via Galilei - Fosso Falchereto;
 - per l'area AR1 Via dei Ronchi (tav. P 3.22) è prescritta la previsione di un collegamento viario di larghezza non inferiore a ml. 10 per l'accesso alla retrostante area APD1.02;
 - per l'area AR1 Via Tintoretto-Via Tiziano (tav. P 3.22) è prescritta la rettifica delle sede stradale e la formazione di uno slargo, debitamente sistemato, in corrispondenza dell'intersezione delle due strade.
 - per l'area AR1 di via del Pollaiolo (tav. P3.22) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico nella parte nord dell'area e l'ampliamento della via del Pollaiolo; è inoltre prescritta un'accurata sistemazione del suolo e della vegetazione sul contorno dell'area anche al fine di preservare i coni visivi sul paesaggio circostante. Per la stessa AR1 è ammesso l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario nel caso di intervento esteso a tutta l'area classificata AR1.
 - per l'area AR1 via Larga – fosso Fermulla (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del collegamento ciclopedonale indicato nel RU e la sistemazione a verde pubblico degli argini del fosso Fermulla.
 - per l'area AR1 in via di Seano in loc. Catena (tav. 3.24) è prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via di Seano.
 - per l'area AR1 in via della Libertà (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico a conclusione di via della Libertà.

Art. 191 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2, 3 e 4 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola sono:
 - residenziale
 - artigianale complementare alla residenza
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
 - direzionale, solo se associato alla residenza;
 - turistico-ricettivo
 - di servizio limitatamente alle seguenti funzioni come definite all'art.17: f.6, f.8, f.10, f.14, f.16.
3. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, ove ammessi dalle norme di tutela relative alle singole sottozone, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare modesti ampliamenti degli edifici residenziali in misura non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo;
 - b) nelle sole sottozone EP1 e EP2, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare l'ampliamento anche degli edifici ad uso non residenziale nei limiti del 30% della superficie utile lorda esistente e comunque non oltre mq. 200 complessivi e sempre che il rapporto di copertura rimanga contenuto nel limite massimo del 50% dell'area di pertinenza;
4. Agli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalle norme di tutela relative alle singole sottozone, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale possono prevedere l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente solo quando venga mantenuta la destinazione d'uso in atto o nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso sia conseguente alla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico; ~~ove essa~~ negli altri casi in cui la destinazione d'uso venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:
 - per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 0,80;
 - per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,40;
 - per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,20.La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.
 - b) gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 250 di superficie utile lorda; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo previa approvazione di Piano Attuativo.
 - c) in tutti i casi di sostituzione edilizia, il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 6,50.
 - d) gli interventi di sostituzione edilizia di edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nella U.T.O.E. 2 sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente; detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005

- e) per gli edifici preordinati alla delocalizzazione non trovano applicazione le disposizioni di cui alle lettere che precedono e restano ferme le speciali prescrizioni di cui all'art. 211.
5. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono o formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile lorda inferiore a mq. 75.
6. La realizzazione di autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa nei limiti di cui all'art. 93, comma 1, lettera "i". Ove l'edificio già disponga di un'autorimessa di dimensioni inferiori, è ammesso il suo ampliamento sino al limite sopra indicato. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non per la parte eccedente la dotazione minima prescritta.
7. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.
8. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

omissis