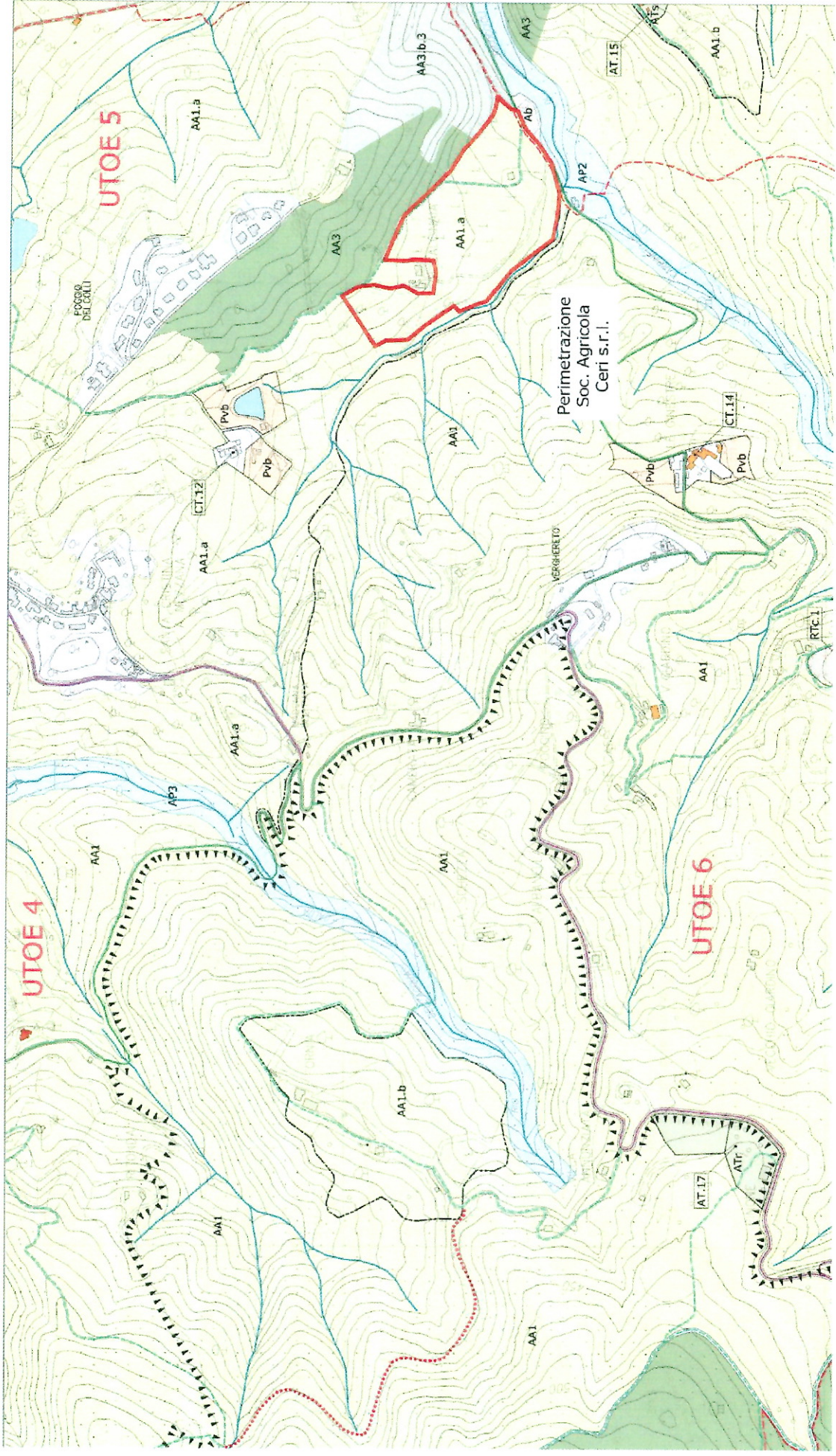


ESTRATTO TAVOLA R.U.  
Usi e modalità di intervento - Il territorio Aperto  
Settore Sud - Ovest  
Tav. B



- 2.1- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono sempre soggetti all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo.
- 3 - **Nuova edificazione**  
 Gli interventi di nuova edificazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dalle presenti N.T.A.  
 Tali interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono sempre soggetti all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo.
- 3.1- Gli interventi di nuova edificazione comprendono altresì tutti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti oltre i limiti della ristrutturazione edilizia ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- 3.2- Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione a meno che il richiedente non si impegni con apposita Convenzione a realizzarle o ad adeguarle secondo le prescrizioni comunali.

#### **Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati**

- 1 - Si considerano ruderi gli edifici nei quali sono avvenuti crolli di consistente entità e per i quali sia ancora desumibile la consistenza originaria dell'edificio, solo in questi casi è ammessa la loro ricostruzione.
- 2 - La ricostruzione deve avvenire, previa approvazione di specifico Piano di Recupero che investa l'intero complesso comprese le pertinenze esterne, ricomponendo la sagoma dell'edificio quale può essere dedotta, in mancanza di documentazione certa (fotografie e/o disegni), dalla documentazione delle parti mancanti sulla base di dimostrazione storico-filologica tenendo conto dell'epoca dell'edificio, della tipologia e della caratteristiche delle costruzioni dello stesso periodo presenti nel contesto territoriale di riferimento. Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e documentale le parti rimaste devono essere generalmente recuperate. Salvo diversa indicazione, inserimenti di nuove costruzioni complementari possono avvenire solo per esecuzione di impianti tecnologici.
- 3 - Si considerano altri manufatti isolati i tabernacoli, i piccoli oratori, le cappelle, i fontanili e comunque tutti i manufatti di interesse storico-architettonico a questi assimilabili. Tali manufatti devono essere conservati e gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari.

### **TITOLO 5 - NORME E CRITERI DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art. 11 - Perequazione urbanistica**

- 1 - Ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005 in ogni intervento di trasformazione degli assetti territoriali dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- 2 - La perequazione ovvero l'equa distribuzione di benefici ed oneri derivanti dagli interventi di trasformazione previsti dal presente Regolamento Urbanistico è applicata, secondo i criteri dell'Art. 16, comma 3 del Regolamento d'attuazione del Titolo V L.R. 1/2005 (DPGR 3R/2007).
- 3 - Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica i seguenti interventi di trasformazione:
- **UTOE 1**
    - **PU 5** - Piazza mercato
    - **RU 1** - Riqualficazione urbana Via Pistoiese
    - **RP 1** - Riqualficazione area produttiva Bocca di Stella Est
    - **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame
  - **UTOE 2**
    - **RU 2** - Riqualficazione urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi
    - **PT 1** - "Porta" turistica di Comeana

2.1- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono sempre soggetti all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo.

**3 - Nuova edificazione**

Gli interventi di nuova edificazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dalle presenti N.T.A.

Tali interventi sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono sempre soggetti all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo.

3.1- Gli interventi di nuova edificazione comprendono altresì tutti gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti oltre i limiti della ristrutturazione edilizia ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

3.2- Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione a meno che il richiedente non si impegni con apposita Convenzione a realizzarle o ad adeguarle secondo le prescrizioni comunali.

**Art. 10.5 - Interventi sui ruderi e su altri manufatti isolati**

1 - Si considerano ruderi gli edifici nei quali sono avvenuti crolli di consistente entità e per i quali sia ancora desumibile la consistenza originaria dell'edificio, solo in questi casi è ammessa la loro ricostruzione.

2 - La ricostruzione deve avvenire,

ricomponendo la sagoma dell'edificio quale può essere dedotta, in mancanza di documentazione certa (fotografie e/o disegni), dalla documentazione delle parti mancanti sulla base di dimostrazione storico-filologica tenendo conto dell'epoca dell'edificio, della tipologia e delle caratteristiche delle costruzioni dello stesso periodo presenti nel contesto territoriale di riferimento. Nel caso di edifici di interesse storico, architettonico e documentale le parti rimaste devono essere generalmente recuperate. Salvo diversa indicazione, inserimenti di nuove costruzioni complementari possono avvenire solo per esecuzione di impianti tecnologici.

3 - Si considerano altri manufatti isolati i tabernacoli, i piccoli oratori, le cappelle, i fontanili e comunque tutti i manufatti di interesse storico-architettonico a questi assimilabili. Tali manufatti devono essere conservati e gli interventi devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari.

**TITOLO 5 - NORME E CRITERI DI CARATTERE GENERALE**

**Art. 11 - Perequazione urbanistica**

1 - Ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005 in ogni intervento di trasformazione degli assetti territoriali dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori ovvero al superamento delle diversità di condizione giuridico-economica tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.

2 - La perequazione ovvero l'equa distribuzione di benefici ed oneri derivanti dagli interventi di trasformazione previsti dal presente Regolamento Urbanistico è applicata, secondo i criteri dell'Art. 16, comma 3 del Regolamento d'attuazione del Titolo V L.R. 1/2005 (DPGR 3R/2007).

3 - Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica i seguenti interventi di trasformazione:

**- UTOE 1**

- **PU 5** - Piazza mercato

- **RU 1** - Riqualificazione urbana Via Pistoiese

- **RP 1** - Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est

- **ER 1** - Espansione residenziale Via delle Lame

**- UTOE 2**

- **RU 2** - Riqualificazione urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi

- **PT 1** - "Porta" turistica di Comeana