

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI BUTI (PI)

INDICE

REGOLAMENTO URBANISTICO

DEFINIZIONI pag.1

Art. 1.Def. - Definizioni urbanistiche ed edilizie pag.1

Art. 2.Def. - Definizioni pag.1

2.1. Ampliamenti per fini igienici e distributivi (Addizioni funzionali)..... pag.1

2.2. Ampliamenti (Addizioni volumetriche)..... pag.1

2.3. Altezza degli edifici..... pag.1

2.4. Altezza dei locali..... pag.2

2.5. Altezza Massima (H max)..... pag.2

2.6. Ampiezza degli alloggi..... pag.3

2.7. Superficie di Vendita (SDV)..... pag.3

2.8. Aree a prevalente funzione agricola pag.3

2.9. Centro Commerciale pag.3

2.10. Distanza dalle strade (Ds)..... pag.3

2.11. Distanza fra i fabbricati (Df)..... pag.4

2.12. Distanza dai confini (Dc)..... pag.5

2.13. Distanza dai limiti di zona (Dz)..... pag.5

2.13/bis. Distanza dai corsi d'acqua pubblici..... pag.5

2.14. Grande struttura di vendita..... pag.5

2.15. Intervento Diretto con Convenzione (IDC)..... pag.5

2.16. Locali interrati e seminterrati..... pag.7

2.17. Loggia..... pag.7

2.18. Lotto di intervento..... pag.7

2.19. Media struttura di vendita..... pag.7

2.20. Negozio di vicinato..... pag.7

2.21. Aree di Cessione (AdC)..... pag.8

2.22. Pertinenze..... pag.8

2.23. Piano di edificio..... pag.9

2.24. Porticato..... pag.9

2.25. Rapporto di Copertura (RC).....	pag.9
2.26. Rapporto di Permeabilità (RP).....	pag.9
2.27. Serre.....	pag.9
2.28. Zone Omogenee.....	pag.10
2.29. Superficie Coperta (SC).....	pag.10
2.30. Superficie Fondiaria (SF) e Indice Fondiario di Utilizzazione (Uf).....	pag.10
2.31. Superficie Permeabile (SP).....	pag.11
2.32. Superficie Territoriale (ST) e Indice Territoriale di Utilizzazione (Ut).	pag.11
2.33. Superficie Utile Lorda (SUL).....	pag.11
2.34. Superficie Utile Lorda Max (SUL Max).....	pag.12
2.35. Superficie Utile Netta (SUN).....	pag.12
2.36. Vano scala.....	pag.12
2.37. Volume (V).....	pag.12
2.38. Zona di Recupero.....	pag.13
2.39. Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (SUP).....	pag.13
2.40. Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (SUS).....	pag.13
2.41. Unità immobiliare.....	pag.13
2.42. Recinzioni.....	pag.14
2.43. Indice di Fabbricabilità Fondiario (If).....	pag.15
2.44. Indice di Fabbricabilità Territoriale (It).....	pag.15
2.45. Rapporto di Copertura (Rc).....	pag.15
2.46. Volumi Tecnici	pag.15
Art. 3.Def. - Applicazione degli indici urbanistici.....	pag.15
Art. 4.Def. - Definizione degli interventi.....	pag.16
Costruzione.....	pag.16
Ricostruzione.....	pag.16
Ampliamento.....	pag.16
Sopraelevazione.....	pag.17
Art. 5.Def. - Categorie d'intervento.....	pag.17
1 - Manutenzione ordinaria.....	pag.18
2 - Manutenzione straordinaria.....	pag.18
3 - Restauro.....	pag.19
4 - Risanamento conservativo.....	pag.19
5 - Ripristino tipologico.....	pag.20
6 - Demolizione senza ricostruzione.....	pag.21
7 - Recupero e risanamento delle aree libere.....	pag.21
8 - Ristrutturazione edilizia.....	pag.21
9 - Ristrutturazione urbanistica.....	pag.23
10 - Nuova edificazione.....	pag.23
11 - Nuovo impianto.....	pag.23
12 - Riqualificazione urbanistica.....	pag.23

REGOLAMENTO URBANISTICO NORME GENERALI	pag.25
Art. 1.RU - Campo d'applicazione.....	pag.25
Art. 2.RU - Elaborati del RU e perimetro dei Centri abitati.....	pag.26
Art. 3.RU - Validità del RU e relative varianti o integrazioni.....	pag.27
Art. 4.RU - Preesistenze in contrasto con le previsioni di zona, immobili oggetto di condono e salvaguardie.....	pag.27
Art. 5.RU – Poteri di deroga.....	pag.28
Art. 6.RU – Modalità di attuazione del RU.....	Pag.28
1. Interventi Diretti.....	pag.28
2. Piani Attuativi.....	pag.28
3. Piani Complessi d'Intervento.....	pag.28
Art. 7.RU - Piani Attuativi.....	pag.29
Efficacia dei Piani Attuativi.....	pag.29
Contenuti dei Piani Attuati.....	pag.30
Art. 8.RU - Validità dei Piani Attuativi e loro Approvazione.....	pag.30
Art. 9.RU – Le tipologie dei Piani Attuativi.....	pag.31
Lottizzazioni e Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata.....	pag.31
Piani per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP).....	pag.31
Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP).....	pag.32
Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio.....	pag.32
Programmi Complessi di Riqualficazione Insediativa.....	pag.32
Art. 10.RU - Tabella degli standard pubblici in relazione alle destinazioni d'uso.....	pag.33
Funzione abitativa.....	pag.33
Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, alberghiere e per il soggiorno temporaneo.....	pag.33
Funzioni commerciali, artigianato di servizio e artistico, studi professionali e attività sanitarie private.....	pag.33
Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo, attività private di tipo culturale e di istruzione, ricreative, associtative e assimilabili.....	pag.34
Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi.....	pag.34

Art. 11.RU - Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi Pertinenziali.....	pag.34
a) Funzione abitativa.....	pag.34
b) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative.....	pag.35
c) Funzioni commerciali al dettaglio e artigianato di servizio.....	pag.35
d) Ristoranti ed affini, bar, cinema – teatri, sale da ballo.....	pag.35
e) Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi.....	pag.35
f) Funzioni di servizio, pubbliche o private, ivi comprese le attività culturali e di istruzione, ricreative, associative e sanitarie, nonché gli studi professionali.....	pag.36
g) Funzioni alberghiere ed attività che prevedono il soggiorno temporaneo.....	pag.36
Art. 11/bis.RU - Destinazione d'uso.....	pag.36
Art. 12.RU - Variazione della Destinazione d'uso.....	pag.36
Art. 13.RU - Zone a prevalente destinazione residenziale.....	pag.37
Art. 14.RU - Zone a prevalente destinazione non residenziale.....	pag.39
Art. 15.RU – Perequazione.....	pag.41

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALEpag.43

Art. 16.RU - Disciplina per le Aree di Valenza Ambientale e Paesaggistica.....	pag.43
a) Trasformazioni Agronomiche.....	pag.43
b) Indirizzi per l'Assetto Vegetazionale.....	pag.44
Art. 17.RU - Disciplina per la Difesa del Suolo (Attitudine alla Trasformazione dei Suoli e Fattibilità delle Trasformazioni)	
Attitudine alla trasformazione dei suoli	pag.46
1. Prescrizioni generali.....	pag.46
2. Prescrizioni particolari per il Sistema territoriale della pianura ed il Sistema territoriale della collina.....	pag.46
2.1. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della pianura.....	pag.46
2.1.1 Salvaguardie dell'assetto idraulico.....	pag.46
a) Riduzione del rischio idraulico.....	pag.46
b) Impermeabilizzazioni e contenimento delle acque meteoriche...	pag.47
c) Fognature.....	pag.47

d) Reticolo idrografico minore.....	pag.48
e) Realizzazione di locali interrati.....	pag.48
f) Viabilità.....	pag.48
2.1.2. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.....	pag.48
a) Pozzi.....	pag.48
b) Scarichi e smaltimenti nel terreno.....	pag.49
2.2. Prescrizioni particolari per il Sistema Territoriale della collina.....	pag.49
2.2.1. Salvaguardie dell'assetto geomorfologico	pag.49
a) Interventi di nuova edificazione o su edifici esistenti.....	pag.49
b) Modellamenti morfologici.....	pag.49
c) Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.....	pag.49
d) Metodi di coltivazione del suolo.....	pag.50
e) Spandimenti di acque di vegetazione.....	pag.50
f) Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	pag.50
g) Viabilità.....	pag.50
2.2.2. Salvaguardie dell'assetto ideologico.....	pag.50
a) Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.....	pag.50
2.2.3. Salvaguardie dell'assetto idrogeologico.....	pag.50
a) Scarichi e smaltimenti nel terreno.....	pag.50
b) Pozzi e sorgenti.....	pag.51
2.3. Fattibilità delle trasformazioni.....	pag.51
2.3.1. Classi di Fattibilità.....	pag.51
a. Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.....	pag.51
b. Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.....	pag.52
c. Classe 3 - Fattibilità condizionata.....	pag.52
d. Classe 4 - Fattibilità limitata.....	pag.54
2.3.2. Classi di fattibilità degli interventi nelle zone urbane.....	pag.54
2.3.3. Classi di fattibilità degli interventi nelle zone agricole.....	pag.54
Classi di Fattibilità relative agli interventi previsti nel territorio extraurbano (tabella).....	pag.56
Art. 18.RU - Invarianti Strutturali e Luoghi con Statuto Speciale.....	pag.57
1 - Zone di Interesse Archeologico.....	pag.57
2 - Emergenze Architettoniche di Valore Storico Artistico.....	pag.57
3 - Patrimonio Edilizio Storico.....	pag.57
4 - Perimetri dell'Area Boscata.....	pag.57
5 - Tracciati delle Vie presenti al Catasto Leopoldino.....	pag.57
6 - Percorsi Storici.....	pag.57
7 - Pozzi e Sorgenti ad Uso Idropotabile.....	pag.57
8 - Sistema Idrico Principale.....	pag.57
9 - Tratto Ferroviario dismesso Pontedera – Lucca.....	pag.58
10 - I Terrazzamenti delle Colture ad Olivo.....	pag.58
11 - Ritrovamenti Archeologici.....	pag.58
Art. 19.RU - Sistema Territoriale Montano – n. 1.....	pag.58
a. Indirizzi di Attuazione.....	pag.59

Art. 20.RU - Sistema Territoriale di Collina – n. 2.....	pag.59
a. Indirizzi di Attuazione.....	pag.61
Art. 21.RU - Sistema territoriale di Pianura - n. 3.....	pag.61
a. Indirizzi di Attuazione.....	pag.62
Art. 22.RU - Sub - sistema delle aree boscate.....	pag.62
Art. 23.RU - L'Area "RISERVA NATURALE PROVINCIALE" denominata "MONTE SERRA DI SOTTO" già ANPIL "Serra Bassa".....	pag.64
Art. 24.RU - L'Area "ANPIL" denominata "Stazione Relitta del Pino Laricio".....	pag.66
Art. 24.bis RU – Sito di interesse Comunitario (SIC) "Monte Pisano".....	pag.67
Art. 25.RU - Sub - Sistema del Canale Emissario del Bientina.....	pag.67
Art. 26.RU - Sub - Sistema del Rio Magno.....	pag.68
Art. 27.RU - Vincoli imposti da normative sovraordinate.....	pag.68
1. Vincolo cimiteriale.....	pag.68
2. Fascia di rispetto dell'ex – ferrovia Pontedera – Lucca.....	pag.69
3. Fasce di rispetto alla viabilità.....	pag.69
4. Vincolo idrogeologico.....	pag.69
5. Vincolo di rispetto delle risorse idriche.....	pag.69
6. Aree a salvaguardia del rischio idraulico.....	pag.70
7. Aree di rispetto ai corsi d'acqua.....	pag.71
8. Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti.....	pag.72
9. Impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni.....	pag.72
10. Zone sismiche.....	pag.72
11. Zone Paesaggistiche.....	pag.72
12. Aree Percorse dal Fuoco.....	pag.73
13. Zona di rispetto alla galleria di adduzione acque dalla Sorgente di Badia.....	pag.73

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITA' URBANA.....	pag.75
--	---------------

Art. 28.RU - Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.....	pag.75
--	---------------

Art. 29.RU – Fa - Zone per la mobilità ed il tempo libero	pag.76
Fa1 - Zone per la viabilità urbana meccanizzata	pag.76
Fa2 - Spazi pubblici di sosta e parcheggio.....	pag.76
Fa3 - Piste ciclabili in sede propria.....	pag.77
Fa4 - Percorsi pedonali.....	pag.77
Fa5 - Zone verdi per parchi e giardini pubblici.....	pag.78
Fa6 - Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport	pag.78
Fa7 – Zone a verde privato.....	pag.78
Art. 30.RU – Fb - Zone per attrezzature a servizio della collettività	pag.79
Fb1 - asili nido.....	pag.79
Fb2 - scuole materne.....	pag.79
Fb3 - scuole elementari.....	pag.79
Fb4 - scuole medie dell'obbligo.....	pag.79
Fb5 - attrezzature ricreative.....	pag.79
Fb6 - centri amministrativi pubblici e centri civici.....	pag.79
Fb7 - centri culturali, sociali e polivalenti.....	pag.79
Fb8 - centri e residenze protette per anziani e disabili.....	pag.79
Fb9 - chiese, locali di culto e relativi servizi integrati.....	pag.79
Art. 31.RU – Fc - Zone per attrezzature tecniche, manutentive e di interesse comunale.....	pag.80
Art. 32.RU – Fd - Zone per le emergenze e l'uso temporaneo	pag.80
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE DI VALORE STORICO E AMBIENTALE.....	pag.82
Art. 33.RU - Classificazione delle zone di valore storico e ambientale e Zone di Recupero.....	pag.82
1. Zone di valore storico ambientale (zone As).....	pag.82
2. Zone di rispetto vicinale ed ambientale (zone Bs).....	pag.82
3. Mulini, frantoi, frullini, segherie.....	pag.83
4. Zone a Piano di Recupero.....	pag.83
Zona di Recupero n. 1.....	pag.84
"Agglomerato urbano di Panicate Basso"	
Zona di Recupero n. 2	pag.85
Cascine di Buti "Ex Piazza e Vicolo Parco della Rimembranza"	
Zona di Recupero n. 3	pag.86
Cascine di Buti "Ex Stazione Ferrovia Lucca-Pontedera"	
Zona di Recupero n. 4.....	pag.87
"Agglomerato Urbano sotto la Villa di Badia"	

Zona di Recupero n. 5	pag.89
"Area storica della Villa di Badia" con edificio di pregio architettonico	
Zona di Recupero n. 6	pag.90
"Cascine di Buti – Località La Ciona"	
Zona di Recupero n. 7	pag.91
"Cascine di Buti – La Tura"	
Zona di Recupero n. 8	pag.92
"Buti – Località Gavigli"	
Zona di Recupero n. 9	pag.93
"Valle di Badia"	
Zona di Recupero n. 10	pag.95
"Località Il Rotone – Tav. 4 del R.U."	

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI DELL'ASSETTO TERRITORIALE ED URBANO CONSOLIDATO

Disciplina della Gestione.....**pag.96**

Art. 34.RU – B - Zone a prevalente destinazione residenziale

di completamento	pag.96
(Zone territoriali omogenee B).....	pag.96
Generalità.....	pag.96
Sottozone omogenee "Ba".....	pag.98
Sottozone omogenee "Ba+IDC".....	pag.98
Sottozone omogenee "Bb"	pag.100
Sottozone omogenee "Bb+IDC"	pag.100
Sottozone omogenee "Bb1+IDC"	pag.101
Sottozone omogenee "Bc"	pag.102
Sottozone omogenee "Bc+IDC"	pag.103
Sottozona omogenea "Bc1+IDC"	pag.104
Sottozona omogenea "Bc2+IDC"	pag.105
Sottozona omogenea "Bc3+IDC"	pag.106

Art. 35.RU – Zone a prevalente destinazione non residenziale di tipo Da....pag.107

(Zone territoriali omogenee D).....pag.107

Art. 36.RU – Zone a prevalente destinazione non residenziale

di tipo turistico–ricettivo " Dr"**pag.108**

(Zone territoriali omogenee D).....pag.108

Art .37.RU - Disciplina del territorio rurale.....pag.109

(Zone territoriali omogenee E).....pag.109

Art. 38.RU - Prescrizioni urbanistiche per le aree a "Prevalente funzione agricola"	pag.110
Nuovi edifici rurali ad uso abitativo.....	pag.110
Nuovi annessi agricoli.....	pag.110
Manufatti precari e serre stagionali.....	pag.111
Annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale.....	pag.111
Edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.....	pag.112
Edifici esistenti rurali privi di valore storico, architettonico e/o ambientale..	pag.113
Edifici esistenti non rurali, privi di valore storico, architettonico e/o ambientale.....	pag.114

Art. 39.RU - Aree per colture orto-floro-vivaistiche, colture in vitro e per la micropropagazione "Es"	pag.116
---	----------------

Art. 40.RU - Prescrizioni ambientali.....	pag.116
--	----------------

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA Disciplina per la Trasformazione.....	pag.117
---	----------------

Art. 41.RU – Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale...pag.117 (Zone territoriali omogenee C) – UTOE 1 – 2.....	pag.117
1. Comparti "Cr1" – "Cr2" – "Cr3" – "Cr4" – "Cr5"	pag.118
2. Comparti "C1" - "C2" - "C3" - "C4" - "C5" - "C6" - "C7" - "C8" "C9" - "C10" - "C11a" - "C11b".....	pag.118
3. Prescrizioni di Comparto.....	pag.120
Comparto C1.....	pag.120
Comparto C2.....	pag.121
Comparto C3.....	pag.122
Comparto C4.....	pag.122
Comparto C5.....	pag.122
Comparto C6.....	pag.123
Comparto C7.....	pag.124
Comparto C8.....	pag.124
Comparto C9.....	pag.125
Comparto C10.....	pag.126
Comparto C11a.....	pag.127
Comparto C11b.....	pag.128

Art. 42.RU - Zone commerciali e produttive di espansione di tipo Db.....	pag.130
---	----------------

(Zone territoriali omogenee D).....pag.130

Art. 43.RU - Zone per stoccaggio rifiuti non inquinanti Dc.....pag.132

(Zone territoriali omogenee D).....pag.132

IL REGOLAMENTO URBANISTICO DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI OGGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Disciplina per la Riqualificazione.....pag.133

Art. 44.RU - Area Del Riaccio – UTOE n. 3.....pag.133

Art. 45.RU – Aree produttive riconvertibili o da trasferire.....pag.134

(Zone territoriali omogenee D - B).....pag.134

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI NON MATERIALI DEL TERRITORIO.....pag.135

Art. 46.RU – Riferimenti e prescrizioni..... pag.135

NORME PARTICOLARI E PRESCRIZIONI FINALI.....pag.136

Art. 47.RU – Sostenibilità ambientale ed energeticapag. 136

Art. 48.RU – Fabbricati esistenti in zona omogenea F (a servizio della collettività Fb) e in zona soggetta a vincoli (cimiteriale e di rispetto della viabilità).....pag.136