



# COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

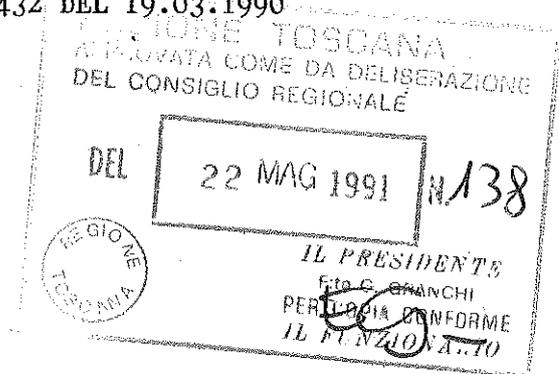
PROVINCIA DI FIRENZE

Allegato 4 b)  
atto 00  
125/1990

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 1984

DELIBERA G.R. N. 2432 DEL 19.03.1990



N O R M E        D I        A T T U A Z I O N E

TESTO INTEGRATO CON IL PARERE DELLA C.R.T.A

1

TITOLO PRIMO - NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - SCOPO DELLE NORME - ELABORATI DI P.R.G.

ART. 2 - ZONE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE - (piani P.E.E.P. - P.I.P. - Lottizzazioni) GIA' APPROVATI IN FASE DI ATTUAZIONE.

ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA - PARAMETRI URBANISTICI.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

ART. 6 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.

2

ART. 1 - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - SCOPO  
DELLE NORME - ELABORATI DI P.R.G.

1 - Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, investendo interessi di natura pubblica.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme e attraverso l'esame delle richieste di concessione, secondo le norme che regolano la partecipazione e il decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione del territorio.

2 - Il P.R.G. definisce l'assetto di tutto il territorio comunale e detta le norme per l'attuazione delle previsioni in esso contenute e per il controllo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Ogni intervento comportante trasformazione urbanistica o edilizia, ricadente nell'ambito del territorio comunale, dovrà rispettare, oltre le leggi generali e speciali, anche le prescrizioni ed i vincoli del P.R.G. (ricavabili sia dalle tavole grafiche che dalle disposizioni generali e da quelle particolari della zona in cui ricade l'intervento), contenute negli articoli della presente normativa di attuazione.

3 - Il P.R.G. del Comune di San Casciano in Val di Pesa è costituito dai seguenti elaborati:

1 - ELABORATI GRAFICI

3

#### PLANIMETRIE IN SCALA 1:10.000 - N° 2 TAVOLE

Riferite all'intero territorio comunale contengono:

- a) la griglia di riferimento alle tavole in scala 1:5000;
- b) l'individuazione delle parti del territorio sviluppate in scala 1:2000;
- c) l'individuazione dei centri storici minori oggetto della variante redatta in base alla l.r. 59/80;
- d) l'individuazione dei centri abitati minori per i quali si rimanda alle tavole in scala 1:5000;
- e) l'individuazione degli immobili o complessi edilizi di valore in zona agricola;
- f) la zonizzazione del territorio agricolo ZONE E;
- g) l'individuazione delle zone a parco territoriale ZONE F4;
- h) l'indicazione della viabilità extraurbana di progetto;
- i) l'individuazione delle ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE, PER ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE O INTERCOMUNALE, e delle AREE PER DISCARICHE esterne ai centri abitati.

#### PLANIMETRIE IN SCALA 1:5000 - N° 21 TAVOLE

Riferite all'intero territorio comunale individuano le ZONE OMOGENEE, LE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E COLLETTIVE E LE AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO o sottoposte a particolari vincoli esterne alle zone urbane dei centri abitati maggiori che sono invece sviluppate nelle tavole in scala 1:2000.

#### PLANIMETRIE IN SCALA 1:2000 - N° 10 TAVOLE

Nelle suddette tavole sono sviluppate le parti del territorio incluse all'interno delle "ZONE URBANE" dei principali centri abitati.

### 2 - NORME DI ATTUAZIONE

### 3 - RELAZIONE

Sono inoltre depositati presso gli Uffici Comunali gli elaborati di ANALISI DELLO STATO ATTUALE sulle seguenti tematiche:

- h
- A) VIABILITA'
  - B) VINCOLI TERRITORIALI
  - C) IMPIANTI TECNOLOGICI
  - D) PIANI AZIENDALI (zone agricole)
  - E) INDAGINE E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO  
ESISTENTE relativa ai centri abitati maggiori.

ART. 2 - ZONE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI DI  
ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G. (piani P.E.E.P. -  
P.I.P. - Lottizzazioni convenzionate) GIA'  
APPROVATI.

1 - I Piani P.E.E.P. e P.I.P. le planimetrie di P.R.G. indicano il perimetro delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi P.I.P. art. 27 l. n. 865/1971; e nei piani di zona P.E.E.P. di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 già approvati alla data di adozione della presente revisione del P.R.G.

L'edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti è vincolata alle prescrizioni di zona stabilite negli elaborati grafici e nella normativa di attuazione dei Piani approvati. L'elenco dei P.I.P. e P.E.E.P. approvati inseriti nel P.R.G. viene allegato in appendice alle presenti norme.

2 - Lottizzazioni approvate - Il P.R.G. perimetra le aree comprese nei piani di lottizzazione approvati anche ai fini dell'art. 18 della legge 28.1.1977 n. 10 e successive modificazioni. L'edificazione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti restano vincolate anche dopo la scadenza del termine stabilito per l'esecuzione della lottizzazione a tutte le prescrizioni contenute nella lottizzazione stessa. L'elenco delle lottizzazioni approvate e inserite nel P.R.G. viene allegato in appendice alle presenti norme.

3 - Sono fatti salvi gli strumenti attuativi approvati nonchè le N.T.A. vigenti al momento della loro approvazione.

ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA - PARAMETRI URBANISTICI

1 - Ai fini della redazione di P.P. delle lottizzazioni, dei progetti di massima unitari e dei progetti edilizi, la edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone è regolata dai seguenti parametri:

- a) St = Superficie territoriale
- b) S1 = Superficie di opere di urbanizzazione primaria
- c) S2 = Superficie di opere di urbanizzazione secondaria
- d) Sf = Superficie fondiaria
- e) A = Area di pertinenza
- f) Du = Destinazione d'uso
- g) Te = Tipo edilizio
- h) V = Volume
- i) It = Indice di fabbricabilità territoriale
- l) If = Indice di fabbricabilità fondiaria
- m) Sc = Superficie coperta
- n) K = Rapporto di copertura
- o) H = Altezza massima dei fabbricati
- p) Dc = Distanza minima dai confini
- q) De = Distanza tra gli edifici
- r) Ds = Distanza dal filo stradale
- s) Pp = Parcheggi privati

Per la definizione dei parametri di cui sopra si rimanda alle norme di REGOLAMENTO EDILIZIO.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono:

a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, per qualsiasi tipo di insediamento;

b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

c) la rete di distribuzione della energia elettrica;

d) la rete di pubblica illuminazione;

e) la rete di distribuzione del gas;

f) la rete di distribuzione del telefono;

g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allonamento e smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;

h) spazi di sosta e parcheggi pubblici;

i) spazi per verdi pubblici elementari attrezzati;

2 - Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione verrà fissata l'esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria riferite ai singoli interventi.

9

territoriali, gli impianti sportivi pubblici di  
interesse urbano e territoriale, le  
attrezzature turistiche, gli impianti di  
interesse urbano e territoriale.

ART. 6 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

1 - Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio interno locale:

- a) rete idrica;
- b) rete fognante e impianti di depurazione;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di distribuzione del telefono;
- f) condutture a servizio delle zone industriali (metanodotti, oleodotti ed affini);
- g) rete viaria completa di svincoli, aree di rispetto aree di sosta e di servizio.

11

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 7 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 8 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI.

ART. 9 - INTERVENTI DIRETTI.

ART. 10 - INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO  
ESISTENTE.

ART. 11 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEI GRADI DI  
INTERVENTO

ART. 7 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1 - Il P.R.G. si attua attraverso:

- A) Interventi urbanistici preventivi:
  - piani particolareggiati e Piani ad essi equivalenti (P.E.E.P. e P.I.P.);
  - lottizzazioni di iniziativa privata e comunale;
  - piani di recupero.
  
- B) Interventi edilizi diretti:
  - progetti di iniziativa privata soggetti a concessione edilizia o autorizzazione;
  - progetti di opere pubbliche.
  
- C) Per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2 - Ciascuno strumento urbanistico attuativo del P.R.G. e ciascun progetto di opera pubblica e privata dovrà rispettare le indicazioni del P.R.G. salvo adeguamenti aventi finalità di perfezionamento esecutivo.

ART 8 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Gli interventi urbanistici preventivi attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G. nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti sono:

- A) Piani particolareggiati P.P. (art. 13 - 17 - L.U);
- B) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P. (l. 18.4.1962 n. 167);
- C) Piani per gli insediamenti produttivi - P.I.P. (art. 27 l. 865/71);
- D) Piani di recupero P.d.R. (art. 27 l. n. 457/78 - art. 13 l.r. 10/79 - l.r. (c/80).

8A) - PIANI PARTICOLAREGGIATI - PIANI P.E.E.P. - PIANI P.I.P.

1) Sono strumenti di attuazione del P.R.G. la loro redazione è affidata all'ente pubblico per quanto riguarda: contenuto, procedure di approvazione, misure di salvaguardia, effetti, apposizioni ed osservazioni, impugnativa, durata e varianti valgono le disposizioni dettate dalla legge urbanistica, dalla l. n. 167/1962 dalla legge 865/1971 e successive modifiche e integrazioni.

2) Elaborati costituenti i P.P. e piani ad essi equivalenti: P.E.E.P. - P.I.P.

- A) Stralcio del P.R.G. con individuazione della zona oggetto del piano;
- B) Relazione illustrativa delle previsioni di piano;
- C) Documentazione fotografica della zona di intervento;
- D) Documentazione cartografica in scala adeguata dello stato di fatto;
- E) Progetto planivolumetrico ;
- F) Relazione geologica particolareggiata;

- 14
- G) Norme di Attuazione del Piano;
  - H) Elenchi catastali delle proprietà interessate dal Piano;
  - I) Elenchi catastali e quantificazione delle proprietà soggette ad esproprio;
  - L) Relazione indicante le opere, i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati;
  - M) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie alla attuazione del Piano;
  - N) Schemi di convenzione fra Comune e operatori.

8B) - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Il contenuto è analogo a quello dei piani particolareggiati di cui al punto 8A.  
I Piani di Lottizzazione potranno essere di iniziativa privata o pubblica.
- 2) Elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione.  
Sono costituiti dagli elaborati di cui alle lettere A, B, C, D, E, F, G; di cui al punto 8A; inoltre dovranno essere presentati i seguenti documenti e/o elaborati:
  - H) Estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle interessate dalla lottizzazione;
  - I) Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
  - L) Schema di convenzione tra Comune e operatori privati;
  - M) Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. relativo alla zona oggetto di Piano di Lottizzazione;

La documentazione cartografica dello stato di fatto di cui alla lettera D dovrà comprendere una planimetria in scala 1:2000 aggiornata estesa alla zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area da lottizzare e una pianta quotata del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M. e curve di livello con equidistanza non superiore a m. 1.00.

8C) - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Il progetto planivolumetrico di cui alla lettera E dell'art. 8A e 8B dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

1 - Planimetria, con quote altimetriche, in scala 1:500 della lottizzazione progettata. Tale planimetria dovrà indicare distintamente le aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria e quelle destinate alla edificazione.

- Le aree destinate alla urbanizzazione primaria dovranno essere distinte in:

- 1/1. strade di lottizzazione comprendenti la sede viabile (sia veicolare che pedonale) e le eventuali fasce verdi a corredo.
- 1/2. spazi di sosta e di parcheggio;
- 1/3. eventuali aree destinate a particolari impianti di urbanizzazione primaria;
- 1/4. aree di verde elementare attrezzato.

Le superfici di tali aree dovranno rispettare i parametri stabiliti per le singole zone dalle norme relative.

- Le aree destinate alla urbanizzazione secondaria di pertinenza della lottizzazione dovranno contenere le indicazioni delle destinazioni delle attrezzature previste nel complesso residenziale o industriale o artigianale, dei volumi e delle superfici coperte di ciascuna attrezzatura.

2) Planimetria in scala 1:500 / 1/200 delle aree

destinate a verde con l'indicazione di massima delle alberature e delle varie essenze e della loro ubicazione.

3) Profili e sezioni in scala 1:500, 1:200.

4) Progetto in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami degli edifici raccordata con la fognatura principale.

5) Ubicazione delle cabine per l'energia elettrica con indicazione della rete di distribuzione da studiarsi in collaborazione con l'ENEL.

6) Disegni delle eventuali sistemazioni previste al fine di raggiungere la idoneità dei terreni oggetto della lottizzazione.

7) Le misure delle varie aree sopra descritte con la quantificazione della loro incidenza, percentuale; il totale dovrà corrispondere a quello dell'area complessiva della lottizzazione.

In apposite tabelle dovranno essere indicate:

- l'area totale della lottizzazione con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di P.R.G.;
- la superficie coperta nei singoli lotti;
- il numero complessivo degli abitanti computati convenzionalmente nella misura di 1 abitante ogni 100 mc. di volume residenziale;
- i mq. per abitante destinati rispettivamente ad attrezzature collettive, a verde pubblico attrezzato, a parcheggi pubblici e, per le lottizzazioni industriali o artigianali, la percentuale delle aree aventi le suddette destinazioni sulla intera superficie.

Il Sindaco potrà richiedere anche i tipi edilizi previsti nella lottizzazione, i profili e le sezioni

in scala 1:200 e il plastico in scala adeguata.

8D) - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
(art. 27 l. n. 457/78, art. 13 l.r.10/79 , l.r. 59/80)

1) Il Comune potrà individuare le zone ove, per le condizioni di degrado (urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geografico) si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso; L'individuazione di zone di recupero avverrà a norma dell'art. 27 della legge 5.8.78 n. 457 secondo le categorie di degrado definite all'art. 8 della l.r. n. 59 del 21.5.1980.

2) Nell'ambito delle zone di recupero possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, le aree per le quali dovranno essere elaborati, piani di recupero come previsto all'art. 28 della legge 5.8.78 n. 457, tale deliberazione può essere presa anche contestualmente a quella di adozione dei piani di recupero.

3) Proposte di piani di recupero possono essere presentate anche dai proprietari qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati al Piano.

4) Per quanto riguarda la disciplina generale sulle zone di recupero e i piani di recupero dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 8-9-10-11-12-13 della l.r. n. 59/80 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

5) Il piano di recupero di iniziativa privata: competenza a redigerlo. Effetti.

Ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 59/80 il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dall'art. 28 della l. 457/1978 è lo strumento urbanistico preventivo di attuazione del P.R.G. per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata l. 457/78 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di

dette zone, purchè rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità edilizia. Per interventi particolarmente importanti, può, subordinare la concessione alla stipula di una apposita convenzione fra i proprietari degli immobili e il Comune disciplinante l'intervento autorizzato.

La convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

6) Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della l.r. Toscana n. 59/80 e successive modificazioni. E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con deliberazione di Consiglio Comunale: in questo modo essi potranno essere diversamente articolati a seconda della estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul P.di.R.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto A dell'art. 10 l.r. 59/80

1. Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della l. 59/80;
2. Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenenti:
  - i punti di linea e di quota delle strade e delle

fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, etc.);

- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'inera area di intervento (zona sismica, zona omogenea di P.R.G., vincolo idrogeologico e forestale etc.);

- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare) .

3. Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;

- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);

- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.);

- struttura e tipo di proprietà (privata , di enti o istituti, comunale, etc.);

- caratteristiche costruttive del fabbricato;

- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);

- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico).

4. Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento ). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27, tit. IV della legge 457/78.

5. Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonchè alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità

immobiliari direttamente interessate  
all'intervento.

6. Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500 , nella quale risultino indicati:
  - orientamento;
  - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
  - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
  - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
  - elementi di arredo degli spazi scoperti;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
7. Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
8. Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti B e D dell'art. 10 l.r. 59/80

9. Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:
  - schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
  - programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

  - relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
  - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
  - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione comunale secondo gli obblighi

stabiliti nella convenzione.

10. Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base, il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della l. 765/1968;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare etc.;
- tipo di recinzione da adottare;
- relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981.

stabiliti nella convenzione.

10. Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base , il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della l. 765/1968;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare etc.;
- tipo di recinzione da adottare;
- relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981.

11. Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente;

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria.
- ubicazione e dimensione degli edifici e degli

spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;

- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

12. Rappresentazione , nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.

13. Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione della energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano etc. distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impiegarsi di nuova realizzazione.

14. Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:

- superficie di intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totale esistente nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde,

- superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art.18 l. 765/1968).

Relativamente al punto C dell'art. 10 l.r. 59/80

- 15. Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera del Consiglio Comunale.

Relativamente al punto E dell'art. 10 l.r. 59/80

- 16. Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981.  
In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

7) Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.

Alla domanda da presentarsi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1 nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della l. 1089/1939, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed architettonici , ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.
- 2 Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939, e della l.r. 26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero , deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata l. 1497.

8) Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero.

Il Piano di Recupero, viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della l.r.t. n. 59 del 21.5.1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1 - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo art. 10 sono di norma attuabili tramite interventi edilizi diretti previo rilascio della autorizzazione o concessione edilizia da parte del Comune.

Di norma tutte le nuove costruzioni da edificarsi in zona omogenea B e nelle zone produttive di completamento si attuano tramite intervento edilizio diretto previa presentazione di una progettazione edilizia e rilascio di concessione da parte del Comune.

2 - Zone ad intervento diretto I.D.

In alcune zone di espansione C e D il piano prevede la possibilità di intervento edilizio diretto previa presentazione e approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di massima unitario; tali zone sono individuate nelle tavole di P.R.G. con la sigla ID.

Elaborati costituenti il progetto di massima unitario

Il progetto di massima unitario dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Estratto di P.R.G. della zona oggetto dell'intervento;
- 2) Planimetria quotata dell'area con curve e quote altimetriche in scala 1:500 o 1:200 equidistanza delle curve non superiore a 1 mt.;
- 3) Planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate alla edificazione e quantificazione della superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica;
- 4) Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con l'individuazione all'interno delle aree destinate alla edificazione dell'ingombro massimo dei futuri edifici e dell'altezza massima delle costruzioni;
- 5) Profili regolatori e sezioni in scala 1:500 - 1:200;
- 6) Tipologie edilizie dei singoli edifici;
- 7) In apposite tabelle dovranno essere indicate:
  - l'area totale dell'intervento
  - la superficie coperta max edificabile
  - la volumetria massima edificabile
  - I mq. destinati a verde pubblico elementare
  - I mq. destinati a parcheggi pubblici.
- 8) Schema di convenzione tra Comune e operatori per regolare:
  - i tempi e modi di esecuzione dell'intervento e

delle opere di urbanizzazione;

- le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza;

- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi.

9) Relazione geologica particolareggiata.

10) Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori.

Il Sindaco , sentito il parere della Commissione Edilizia potrà inoltre richiedere altri elaborati tecnici necessari per una corretta definizione degli interventi previsti nella zona di intervento.

3 - L'intervento edilizio diretto e il rilascio della concessione edilizia è subordinato comunque all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione dell'attuazione delle medesime da parte del Comune, o all'impegno dei richiedenti la concessione edilizia a procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione ai sensi dell'art. 10 della Legge 6.8.67 n. 765 e successive modifiche o integrazioni.

ART 10 - INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1 - Gli interventi ammessi sugli immobili devono tener di conto delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona omogenea di appartenenza, delle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle caratteristiche architettoniche e delle tipologie edilizie, del valore architettonico degli immobili, delle finalità socio economiche
  
- 2 - Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi nelle seguenti categorie:
  - a. manutenzione ordinaria;
  - b. manutenzione straordinaria;
  - c. restauro e risanamento conservativo;
  - d. ristrutturazione edilizia;
  - e. ristrutturazione urbanistica.
 Per la definizione delle suddette categorie si rimanda all'allegato alla l.r. 59/80.

Le presenti norme raggruppano le categorie di intervento ammesse in gradi di intervento che fanno riferimento alle definizioni contenute nei paragrafi seguenti.

Il grado di intervento con numero progressivo maggiore permette la effettuazione, nel medesimo immobile, dei gradi di intervento con numero progressivo minore. L'attuazione degli interventi avverrà nel rispetto delle presenti norme, del regolamento edilizio e delle disposizioni in materia a livello regionale e nazionale al momento della richiesta di autorizzazione.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

3 - I° grado di intervento

Il presente grado di intervento è previsto per gli edifici di rilevante valore architettonico notificati ai sensi della l. n. 1089 dell'1.6.1939 e comunque per quegli immobili risultanti tali in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il I° grado di intervento ammette unicamente le seguenti categorie:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria

c. restauro e risanamento

Le opere edilizie ammesse nel presente intervento dovranno essere attuate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

#### 4 - II° grado di intervento

Il presente grado di intervento è previsto per gli edifici che, pur non presentando caratteristiche di particolare pregio architettonico, storico o ambientale pari agli immobili notificati ai sensi della l. n. 1089 dell'1.6.1939 nè risultanti di rilevante valore storico, architettonico o ambientale in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, costituiscono comunque testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale sia a carattere urbano che rurale meritevoli di essere salvaguardate. Gli interventi dovranno essere tali da consentire la realizzazione delle opere edilizie necessarie ed utili per una più razionale utilizzazione degli spazi interni e per il superamento di eventuali condizioni di degrado fisico, igienico, ambientale, ma contemporaneamente tali da valorizzare o comunque da conservare le caratteristiche dell'immobile.

Il presente grado di intervento ammette pertanto le seguenti categorie:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro e consolidamento
- d. riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari.

Sugli edifici di valore storico-tipologico-ambientale inclusi nell'elenco allegato alla presente normativa, l'applicazione del 2° grado di intervento non dovrà comportare modifiche sostanziali alla composizione originaria dei prospetti.

Il 2° grado di intervento sugli edifici inclusi nelle zone A per le quali è stata redatta specifica variante ai sensi della L.R. 59/80 sarà applicato con i limiti e prescrizioni contenute nella normativa di attuazione della variante stessa.

L'ammissibilità delle eventuali modifiche dei prospetti dipenderà dalla loro entità nonchè dal maggiore o minore valore architettonico delle parti dell'edificio da esse interessate, con maggior rigore per quelle da effettuarsi sul corpo principale e con minor rigore per quelle da effettuarsi su parti accessorie prive di valore e non prospettanti su spazi pubblici. Comunque gli interventi non dovranno snaturare le caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile tenendo conto anche del tessuto urbano circostante.

5 - III° grado di intervento

Il presente grado di intervento è previsto per gli edifici che non presentano particolare valore architettonico e necessitano di opere rivolte a consentire un adeguamento igienico-funzionale delle singole unità immobiliari.

Sono consentiti pertanto lievi aumenti della volumetria e della superficie coperta esistente per la realizzazione di servizi igienici, come pure il rialzamento dell'ultimo piano.

Il III° grado di intervento ammette le seguenti categorie:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro - consolidamento
- d1. riorganizzazione funzionale interna
- d2. riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:
  - d2A) costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
  - d2B) rialzamento dell'ultimo piano; nel caso solo che questo risulti destinato ad abitazione e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
  - d2C) ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi.

Le alterazioni planivolumetriche conseguenti alla realizzazione di servizi igienici (categoria di intervento d2A) e al rialzamento dell'ultimo piano (categoria di intervento d2B) dovranno essere realizzate nei seguenti limiti:

- ampliamenti volumetrici per la realizzazione di servizi igienici: sono consentiti solo per alloggi di superficie utile inferiore ai 110 mq., l'ampliamento non potrà superare gli 8 mq. di superficie utile e 30 mc. di volume;
- rialzamento dell'ultimo piano (nel solo caso che questo risulti destinato ad abitazione e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari): il rialzamento dovrà essere contenuto al minimo indispensabile per raggiungere una altezza dei vani abitabili in gronda di ml. 2.20 (per soffitti inclinati) e ml. 2.40 nel caso di soffittature

31

piane esistenti. La nuova gronda dovrà essere ricostruita, qualora sia in forma e materiali tradizionali, con gli stessi materiali della gronda esistente; nel caso di edifici moderni con gronde in calcestruzzo o in forme non tradizionalmente usate, la nuova gronda potrà avere forma diversa da quella precedente ma dovrà comunque armonizzarsi con l'architettura esistente;

Il III° grado di intervento potrà essere attuato in modo articolato, escludendo o meno, anche separatamente le categorie di intervento d2A, d2B, d2C tenuto conto del valore e delle caratteristiche dell'immobile nonché dell'ambiente circostante.

#### 6 - IV° grado di intervento

Il presente grado di intervento si applica solo su edifici di modesto valore architettonico e comprende oltre alle categorie previste dal II° grado di intervento anche opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio ovvero quanto previsto dalla cartografia di intervento D3 dell'allegato alla l.r. 59/80, nel caso di intervento rientrante nella suddetta categoria D3 non sono ammessi aumenti della volumetria e della superficie coperta dell'organismo architettonico originale e pertanto sono escluse dall'intervento le categorie d2A e d2B.

#### 7 - V° grado di intervento

Per gli immobili o complessi edilizi, dove i gradi di intervento di cui ai punti precedenti non sono sufficienti per ottenere un pieno recupero del patrimonio edilizio esistente e/o dove è necessario superare situazioni di degrado architettonico-ambientale, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti le categorie di opere previste alla lettera E dell'allegato alla l.r. 59/80.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno comportare anche aumenti della volumetria esistente ma

38

unicamente nei casi in cui gli edifici o complessi edilizi siano oggetto di piani di recupero ai sensi della vigente legislazione e quando espressamente indicato nella normativa delle zone omogenee di appartenenza.

Quando gli interventi interessano immobili destinati ad attrezzature pubbliche esistenti o previste dalla presente "variante" al P.R.G. gli aumenti di volume saranno commisurati alle esigenze di funzionalità delle attrezzature stesse, fermo restando che non dovranno essere peggiorate le condizioni ambientali della zona d'intervento.

"Laddove si prevedono aumenti di volume eccedenti quelli ammessi dal 3° grado di intervento dovrà essere redatto un Piano di Recupero ai sensi delle disposizioni legislative regionali che costituirà variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 11 della L.R. 59"

Il presente grado di intervento potrà attuarsi in 2 articolazioni che ammettono le seguenti categorie di intervento:

- E1 - riorganizzazione distributiva - funzionale e planivolumetrica dei singoli edifici anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario fermi restando i preesistenti parametri urbanistici;
- E2 - sostituzione e modifica del tessuto edilizio e/o urbanistico esistente attraverso un insieme di interventi edilizi che potranno anche comportare la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale della composizione planivolumetrica dell'edilizia esistente.

Il presente grado di intervento qualora modifichi il tessuto urbanistico esistente, categoria di intervento E2 e non si faccia luogo a piani di recuperi, si attuerà attraverso una preventiva progettazione planivolumetrica che dovrà permettere il controllo del futuro assetto urbanistico; il progetto planivolumetrico dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Gli elaborati costituenti il progetto planivolumetrico sono:

1. relazione generale in cui siano evidenziate le finalità dell'intervento e le opere necessarie al raggiungimento delle finalità esposte, i tempi e i modi di intervento, eventuali stralci in cui si potrà articolare il progetto architettonico;
2. tabelle e grafici con calcoli dei parametri urbanistici riferiti allo stato attuale ed a quello di progetto;
3. planimetria 1:2000 di P.R.G.
4. rilievo dello stato di fatto in scala non superiore a 1:200;
5. planimetria 1:500 o 1:200 dell'intero intervento proposto con individuazione delle aree scoperte e la loro destinazione, dell'ingombro degli edifici di

- progetto, allineamenti, etc.;
6. profili e sezioni di progetto con riferimento all'edilizia circostante;
  7. tipologie edilizie e destinazioni d'uso ai vari livelli;
  8. schemi degli impianti tecnici principali e loro allacciamenti alla reti esistenti.

Solo dopo l'approvazione dei progetti planivolumetrici potranno essere attuate le previsioni attraverso interventi diretti.

#### 8 - VI° grado di intervento

Il presente grado di intervento ammette aumenti planivolumetrici secondo i parametri urbanistici e la normativa specifica della zona omogenea della quale è incluso l'immobile oggetto dell'intervento.

Gli immobili sui quali è ammesso il presente grado di intervento potranno essere sottoposti anche agli interventi edilizi di cui alle lettere A, B, C, D1, D2, D3 dell'allegato alla legge regionale 59/80 fatti salvi i casi in cui la normativa relativa alle singole zone omogenee e allo specifico immobile non imponga particolari limiti.

#### 9 - VII° grado di intervento - demolizione

Il presente grado di intervento è previsto su gli immobili per i quali per pubblica utilità, si ritiene necessaria la loro demolizione. Gli immobili e le aree di pertinenza potranno essere acquisiti dall'Amministrazione Comunale con le modalità di legge. Dopo la demolizione degli immobili la destinazione d'uso dell'area sarà quella fissata dagli elaborati grafici di P.R.G.

Prima dell'avvenuta acquisizione e demolizione, sugli immobili saranno ammessi solo interventi di manutenzione e il restauro.

54

ART. 11 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEI GRADI INTERVENTO

1 - I gradi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree dovranno attuarsi tenendo conto della classificazione del patrimonio edilizio esistente. Le tavole di classificazione hanno lo scopo di evidenziare gli immobili ed aree di valore storico - architettonico ed ambientale; l'indicazione di valore architettonico o ambientale impone una maggiore attenzione nell'attuazione degli interventi ammessi sia sul patrimonio edilizio esistente che sulle aree.

La normativa relativa agli interventi ammessi sia sul patrimonio edilizio esistente che sulle aree tiene conto pertanto anche della classificazione dell'immobile o delle aree; lo stesso tipo di intervento dovrà essere attuato con particolari attenzioni se riferito ad immobili od aree classificate di particolare valore.

- Per gli edifici inclusi nei "centri storici" zone A1 e zone A2 oggetto della variante redatta ai sensi dell'art. 5 l.r. 59/80 si rimanda all'indagine e classificazione contenuta negli allegati della variante stessa.

- Per gli edifici esterni alle zone urbane si rimanda all'indagine particolareggiata svolta dagli architetti Marini e Romeo come da deliberazione del Consiglio Comunale n. del . I documenti e gli elaborati relativi a dette indagini sono depositati in Comune.

2 - Per evitare che, in fase di attuazione, gli interventi comportino un peggioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, questi dovranno essere attuati con tecnologie corrette e in forme compatibili con i valori architettonici, ambientali e storici degli edifici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

3 - Dovranno pertanto essere specificate, al momento della richiesta di autorizzazione o concessione, le tecnologie proposte per l'intervento, i materiali che si intendono usare, le coloriture, e tutti quegli elementi di dettaglio indispensabili all'Amministrazione Comunale per poter valutare l'intervento.

- 4 - L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere tutta la documentazione occorrente per poter avere un quadro di riferimento il più possibile fedele dello stato di fatto e delle opere per le quali viene richiesta l'autorizzazione; potranno essere richiesti pertanto rilievi particolareggiati, relazioni tecniche approfondite, fotografie, documenti d'archivio come pure saggi, prove sui materiali, perizie e quanto altro occorra per garantire un corretto intervento nel rispetto dei valori architettonici, storici, ambientali.
- 5 - In sede di rilascio della C.E. potranno essere poste particolari condizioni al fine di permettere il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale sulle opere autorizzate; potranno essere stabiliti fasi successive di lavori e previsti particolari controlli sull'andamento dei lavori, sui materiali impiegati nell'intervento, sulle tecniche costruttive.
- 6 - Per tutte le categorie di intervento valgono le seguenti prescrizioni:
- ogni categoria di intervento dovrà essere estesa a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
  - dovrà essere assicurata per gli edifici di valore architettonico la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
  - dovranno sempre essere specificate in sede di progetto le destinazioni d'uso degli ambienti sia allo stato originario che allo stato finale conseguente all'intervento;
  - dovranno essere riutilizzati i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originali in particolar modo per gli immobili sottoposti al I° e II° grado di intervento;
  - dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

7 - NORME PARTICOLARI RELATIVE ALLA CATEGORIA D2

7/1 - Poichè gli interventi di ristrutturazione ammessi nella categoria D2 possono comportare anche aumenti di volume e di superficie con conseguenti modifiche alla composizione planivolumetrica dell'edificio, i suddetti aumenti dovranno inserirsi armonicamente nel tessuto edilizio esistente e nel rispetto della tipologia edilizia del corpo di fabbrica principale quando l'immobile oggetto dell'intervento è di valore architettonico.

7/2 - Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla esistenza di volumi destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini etc. realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, la possibilità di edificare nuovi locali in ampliamento alla volumetria esistente (per realizzare servizi igienici e/o migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi carenti di servizi) sarà subordinata alla eliminazione delle superfestazioni esistenti in modo da sanare le situazioni ambientali degradate; ciò potrà avvenire anche attraverso la ricostruzione delle strutture precarie esistenti in forme nuove secondo una progettazione unitaria.

7/3 - Potrà altresì essere ammessa la costruzione di terrazze o logge ad integrazione dell'intervento d2A (costruzione di servizi igienici in ampliamento) purchè l'intervento non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia necessaria per attuare l'intervento stesso in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali superfestazioni.

8 - INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI DI VALORE  
STORICO-ARCHITETTONICO - AMBIENTALE

8/1 - Individuazione degli immobili e loro classificazione.

Nelle planimetrie di variante sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili e i complessi edilizi di valore e classificati in due

categorie:

A) di rilevante valore storico - architettonico - ambientale;

B) di pregio ambientale.

I suddetti edifici sono compresi nell'elenco allegato in appendice alla presente normativa.

Nel caso di complessi edilizi o nuclei colonici le due classificazioni coesistono e pertanto non sono riferibili direttamente ad ogni singolo edificio ma al complesso dell'insediamento.

I gradi di intervento ammessi, di cui al seguente punto 8/2, saranno riferiti , a giudizio della Commissione Edilizia, ai singoli edifici o alle diverse parti degli stessi al momento dell'esame dei progetti di intervento .

Una apposita variante da redigersi ai sensi delle leggi regionali n. 10/70 e n. 59/80 potrà classificare gli immobili o i gruppi di edifici individuati dalla presente variante, in modo più articolato a seguito di una specifica analisi del patrimonio edilizio esistente riferita alle singole unità edilizie; potrà altresì individuare altri edifici e per essi stabilire una apposita normativa di intervento.

8/2 - Interventi ammessi

- sugli immobili o complessi edilizi classificati di rilevante valore sono consentite unicamente le categorie di intervento a); b); c); così come definite dalla l.r. 59/80 ovvero il primo grado di intervento di cui al punto 3 dell'articolo 10 delle presenti norme .
- sugli immobili o complessi edilizi classificati di pregio ambientale sono consentite unicamente le categorie di intervento a); b); c); d); così come definite dalla l.r. 59/80 ovvero il secondo grado di intervento di cui al punto 4 dell'articolo 10 delle presenti norme.
- l'obbligo del I° e/o del II° grado di intervento va inteso riferito alla parte originale, storica, dell'edificio ovvero a quella di maggior valore storico-architettonico e/o ambientale; le parti dell'edificio risultanti da ampliamenti non aventi particolare valore storico-architettonico potranno essere sottoposte anche al III° grado di intervento.

- Gli immobili interessati da fenomeni di degrado potranno essere oggetto di piani di recupero da redigersi ai sensi della vigente legislazione: art. 27 legge n. 457/1978; art. 13 l.r.10/79 e l.r. 59/80 e successive modifiche ed integrazioni.

Il piano di recupero potrà, nel rispetto dei valori storici, architettonici, ambientali fissare gradi di intervento diversi e/o più articolati di quelli fissati dalla presente normativa se ritenuti necessari ed utili per il superamento delle condizioni di degrado fisico, igienico, ambientale socio-economico tuttavia i suddetti interventi dovranno essere attuati in modo da valorizzare le caratteristiche dell'immobile.

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE

- ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE
- ART. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A
- ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B
- ART. 15 - ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE
- ART. 16 - ZONE URBANE DI VALORE AMBIENTALE
- ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE
- ART. 18 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE
- ART. 19 - ZONE DI COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO , SOSTITUZIONE EDILIZIA
- ART. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C
- ART. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D
- ART. 22 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E
- ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1 - Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della l. 6.8.1967 n. 765, come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G.:

- zone A - parti del territorio di particolare interesse storico - architettonico - ambientale;
- zone B - di completamento;
- zone C - di espansione;
- zone D - destinata ad insediamenti produttivi;
- zone E - destinata ad usi agricoli;
- zone F - destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2 - La normativa delle suddette zone è contemplata nei successivi articoli. Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, vale quanto prescritto dai decreti ministeriali n. 1404 del 1.4.1968 e n. 1444 del 2.4.1968.

ART. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

- 1 - Sono le parti del territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.

In queste zone l'obiettivo principale del P.R.G. è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale nonché della valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti compatibili con il carattere degli immobili e con le funzioni dei centri antichi.

Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali favorendo la realizzazione degli interventi di risanamento igienico-funzionale per un miglioramento delle qualità abitative degli immobili e individuando aree ed immobili per servizi pubblici e collettivi.

- 2 - Sottozone. Negli elaborati grafici di P.R.G. le zone omogenee A sono classificate in due sottozone A1, A2, tale classificazione tiene conto dell'importanza storica, artistica, ambientale e delle caratteristiche urbanistiche dei vari insediamenti. Le sottozone A1 comprendono i centri abitati antichi, i nuclei, gli immobili e le aree di maggior valore storico-architettonico-ambientale; le sottozone A2 comprendono le parti edificate dei centri abitati che devono essere sostanzialmente conservate nelle loro caratteristiche architettoniche e urbanistiche in quanto integrative dei centri storici maggiori; inoltre sono classificati A2 i centri antichi minori o complessi edilizi di autonomo pregio ambientale e storico.

- 3 - Destinazioni d'uso degli immobili. Le destinazioni d'uso degli immobili e dei locali nelle zone A è prevalentemente residenziale, è perciò consentito il cambio di destinazione di locali non residenziali in locali destinati all'abitazione o a servizi della

42

residenza. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto, compatibili con la struttura edilizia esistente e che non creino disturbo alla vita del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi ammessi sull'immobile. Qualora le attività non residenziali in atto (incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse dalla presente normativa) dovessero cessare o essere trasferite in altre zone; i locali resisi disponibili dovranno essere adibiti ad attività compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3/A - Destinazioni d'uso ammesse

1. residenza;
2. attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano;
3. attività commerciali al dettaglio;
4. ristoranti, bar, esercizi pubblici;
5. sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive;
6. attrezzature sociali pubbliche e collettive;
7. uffici pubblici e privati;
8. locali per il tempo libero;
9. alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere.

3/B - Destinazioni d'uso vietate

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole (frantoi, cantine, confezionamento di prodotti agricoli etc.) verniciatori, torrefazione e simili;
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari ;
- commercio al dettaglio con superficie utile (vendita più deposito) superiore a mq. 40;
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Il cambio di destinazione dei locali residenziali in una destinazione di uso diversa, anche se ammessa nelle zone A, potrà essere concessa soltanto se attuato con interventi edilizi che non comportino un uso improprio della struttura edilizia e siano ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile, e sempre che la nuova destinazione risulti compatibile con la prevalente destinazione

residenziale delle zone A;

3/C - Immobili a specifica destinazione d'uso

Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico o collettiva in atto o di progetto. Qualora la destinazione d'uso di attrezzatura pubblica o collettiva non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono ammessi, fino a quando l'immobile non venga acquisito e destinato agli usi previsti dal P.R.G., unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

4 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree incluse nelle zone territoriali omogenee A.

4/A - Zone A1 e A2 oggetto della variante redatta ai sensi dell'art. 5 della l.r. 59/80 adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 359 del 21.12.19831

Nelle planimetrie di progetto sono individuati con apposita campitura e perimetrazione le zone oggetto della variante sopra citata; all'interno di questi ambiti valgono le previsioni e la normativa di attuazione della variante stessa.

4/B - Immobili inclusi nelle zone A1 e A2 non oggetto di specifiche varianti redatte ai sensi della l.r. 59/80.

Gli unici interventi edilizi ammessi sugli immobili inclusi nelle zone omogenee A1 e A2 in assenza di variante redatta ai sensi dell'art. 5 della l.r. 59/80 sono quelli stabiliti dalla suddetta legge agli articoli 4 e 7.

- Potranno altresì essere redatti i Piani di recupero o Piani Particolareggiati con le modalità previste dalla legislazione in materia estesi all'intera zona omogenea A1, A2 o a parte organica di questa o a singoli immobili.

4/C - Interventi ammessi sulle aree incluse all'interno delle zone omogenee A.

Le aree incluse all'interno delle zone omogenee A sono aree nelle quali non è ammessa la edificazione di nuovi edifici, queste aree possono

44

essere di autonomo valore ambientale o devono intendersi come aree a protezione degli immobili o nuclei o centri abitati classificati A1 o A2; la destinazione d'uso di dette aree può essere pubblica o privata, la eventuale destinazione pubblica è stabilita da apposita campitura o simbolo grafico che rimanda alla legenda allegata alle planimetrie di P.R.G. Gli articoli della presente normativa relativi alle aree destinate a spazi pubblici o sottoposti a particolari vincoli stabiliscono gli interventi annessi su di esse.

ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

- 1 - Sono definite zone B le parti del territorio ,  
totalmente o parzialmente edificate, e classificate tali  
ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968.

NORMATIVA GENERALE

2 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso delle zone B è prevalentemente  
residenziale, sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso  
per attività tradizionalmente integrate con la residenza  
quali:

attività commerciali, attività terziarie, ricreative,  
piccole attività produttive non moleste di servizio alla  
residenza che non creino intralcio alla circolazione e  
disturbo allo svolgersi delle attività residenziali.

3 - Sottozone

Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate le seguenti  
sottozone:

Bo - zone urbane completamente edificate

B - zone urbane di completamento .

"BR di ristrutturazione".

"BD di ristrutturazione commerciale e/o direzionale".

4 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sugli immobili esistenti e sulle  
aree sono specificati negli articoli seguenti relativi  
alle singole sottozone.

5 - Zone di recupero

Potranno essere individuati immobili, isolati, aree  
interessate da fenomeni di degrado secondo le  
definizioni contenute nell'art. 8 della l.r. 59/80 e  
quindi inseriti nelle zone di recupero di cui all'art.  
27 della l. n. 457/1978; per queste zone potranno essere  
elaborati piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della  
l. n. 457/1978 con le modalità previste dall'articolo  
8/D delle presenti norme.

6 - Volumi accessori

In tutti i tipi di intervento i volumi destinati a locali accessori (garages, locale di servizio alla residenza, centrali termiche, serre, etc.) dovranno essere edificati con materiali caratteristiche costruttive, rifiniture compatibili con il corpo principale di fabbrica e in forme compositive tali da inserirsi nel tessuto edilizio esistente senza peggiorarne le condizioni ambientali e igieniche.

7 - Distanze dai confini e fra gli edifici:

Nel caso di edifici esistenti che si fronteggiano con pareti finestrate a distanza inferiore a ml. 10 gli eventuali ampliamenti consentiti dalla presente normativa non potranno comportare una diminuzione delle distanze esistenti fra le pareti finestrate stesse;

- Le costruzioni esistenti, costruite ad una distanza superiore a ml. 5 dal confine, fronteggiante edifici esistenti potranno essere ampliate fino al raggiungimento di una distanza dal confine non inferiore a ml. 5.00; fermo restando che la distanza fra le pareti finestrate non potrà risultare inferiore ai 10 m.;

- Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, prospettanti aree inedificate, l'avanzamento del corpo di fabbrica non potrà comportare una distanza dal confine inferiore a ml. 5 a meno che non si costruisca sul confine;

- Fermo restando che la distanza fra pareti finestrate non dovrà essere ridotta ad una misura inferiore a ml. 10 i confinanti potranno concordare le distanze dei rispettivi edifici dal confine, nel rispetto delle norme del codice civile; mediante convenzione trascritta nei registri immobiliari;

- Nel caso di costruzione di edifici in lotti confinanti con aree edificabili ma non ancora costruite la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 5 a meno che l'edificazione non avvenga sul confine stesso.

8 - Strumenti urbanistici preventivi già approvati:

- Piani P.E.E.P. e Lottizzazioni

- Nelle tavole di P.R.G. con apposita campitura e simbolo grafico sono indicate rispettivamente le zone oggetto di piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. redatti in base alla legge 18.4.1962 n. 167) e le zone oggetto di lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata L.C. che sono già attuati o sono in fase di attuazione; per queste zone si rimanda agli elaborati grafici, normative di attuazione, convenzioni e altri atti regolarmente approvati e giacenti presso l'archivio comunale.

Su gli immobili esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla l.r. 59/80.

48

ART.15 - ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE BO - BR - BD

1 - Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le seguenti sottozone:

( O ) sottozone di valore ambientale

( R ) sottozone di ristrutturazione residenziale

( D ) sottozone di ristrutturazione commerciale e/o direzionale.

2 - Nelle zone classificate Bo non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ma unicamente l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto della normativa riferita alle varie sottozone.

3 - La normativa dei seguenti articoli 16 - 17 - 18 fissa i tipi di intervento ammessi sugli immobili esistenti e sulle aree inedificate.

ART. 16 - ZONE URBANE DI VALORE AMBIENTALE B.0

- 1 - Sono le zone urbane edificate con particolari tipologie edilizie e in cui gli edifici esistenti e il tessuto urbano devono essere sostanzialmente salvaguardate. In queste sottozone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici nei lotti o nelle aree inedificate.
  
- 2 - Sul patrimonio edilizio esistente sono consentite le operazioni edilizie fino al IV° grado di intervento come specificato all'art. 10 delle presenti norme.  
"senza pervenire allo svuotamento dell'edificio".
  
- 3 - Nelle sottozone B.0 non è ammessa la demolizione e la ricostruzione di interi immobili ma unicamente di parti accessorie e prive di valore architettonico, la ricostruzione potrà avvenire a pari volume e in forme, materiali e tecnologie compatibili con le tipologie edilizie e con il carattere dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni alla struttura architettonica principale o al tessuto urbano esistente.

ART. 17 - SOTTOZONE DI RISTRUTTURAZIONE

1 - In queste sottozone sono consentiti , sugli immobili esistenti, prima dell'intervento di ristrutturazione urbanistica o edilizia unicamente le categorie di intervento previste nel II° grado di intervento di cui all'art. 10 punto 4 delle presenti norme .

2 - Nei lotti inedificati non sono ammesse nuove costruzioni prima dell'approvazione di un piano planivolumetrico di ristrutturazione dell'intera zona o parte organica di essa come previsto nella normativa di cui all'art. 10 - punto 7 delle presenti norme relative al V° grado di intervento.

3 - Le operazioni di ristrutturazione urbanistica potranno avvenire anche con parziale o totale demolizione e ricostruzione della volumetria esistente in forme planivolumetriche nuove.

Sono ammessi anche aumenti della volumetria fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:

$I_f = 3 \text{ mc/mq.}$

$K = 50\%$

L'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici adiacenti all'area di intervento o quella esistente prima dell'intervento quando maggiore.

4 - Qualora nelle presenti sottozone siano insediate attività produttive la cui presenza contrasta con le destinazioni d'uso di zona, o che comunque creino difficoltà al traffico, o disturbo alla vita residenziale delle aree limitrofe, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che le attività non compatibili siano trasferite in apposite aree che potranno essere messe a disposizione del Comune.

5 - NORMATIVA specifica:

CERBAIA - sottozona D: indipendentemente dai parametri urbanistici sarà consentito un incremento della volumetria a destinazione residenziale non superiore a 500 mc.

ART. 18 - SOTTOZONE DI RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE ( D )

Per queste zone vale la stessa normativa di intervento prevista per le zone di ristrutturazione di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 dell'art. 17.

In queste zone le nuove volumetrie da destinare ad attività commerciali e/o direzionali non potranno essere inferiori al 50% della volumetria totale; le destinazioni residenziali dovranno essere localizzate ai piani superiori.

Le volumetrie esistenti non compatibili con le destinazioni di zona e con quelle residenziali potranno essere ristrutturate, comunque la parte "direzionale e/o commerciale" non potrà essere inferiore al 50% della volumetria esistente.

"A norma dell'art. 5 del D.M. 1444 dovranno prevedersi spazi di parcheggio nella misura di mq. 40 per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento ad uso commerciale e/o direzionale in aggiunta a quelli previsti dall'art. 18 della L. 765 riducibili di 1/2 purchè siano previste adeguate attrezzature integrative".

- 1. La sottozona di ristrutturazione direzionale e/o commerciale del Capoluogo interessante l'ex "Calzaturificio Mazzini" su Via de Fossi indicata in planimetria Tav. I scala 1:2000 con la sigla D dovrà essere oggetto di una progettazione estesa all'intera area. Detta progettazione dovrà prevedere aree ad uso attrezzature pubbliche nella misura non inferiore al 20% dell'intera zona".

ART. 19 - ZONE DI COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA.

- 1 - Comprendono aree urbane nelle quali si ammette la realizzazione di nuove volumetrie e nuovi edifici nelle aree non ancora edificate, salvo i casi in cui le aree sono vincolate nelle tavole di P.R.G. a particolari destinazioni d'uso, pubblico o privato, o sottoposte a vincoli speciali; sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione comportanti modifiche anche sostanziali al tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
  
- 2 - Sugli edifici esistenti di norma sono ammessi pertanto tutti gli interventi consentiti dalla l.r. 59/80 ovvero tutti i gradi di intervento di cui all'art. 10 delle presenti norme.
  
- 3 - Il piano individua con numerazione (1) - (2) - (3) le varie sottozone con specifici parametri urbanistici fissati nella legenda allegata alle planimetrie di P.R.G.
  
- 4 - Gli ampliamenti volumetrici saranno ammessi fino al raggiungimento dei parametri urbanistici fissati per le varie sottozone.  
Gli ampliamenti dovranno essere tali da non peggiorare l'aspetto estetico dell'edificio nel rispetto comunque della normativa generale delle zone B di cui all'art. 14 delle presenti norme.
  
- 5 - Nei lotti non ancora edificati le nuove costruzioni potranno essere realizzate anch'esse nel rispetto dei parametri urbanistici delle varie sottozone e dei parametri fissati nelle tabelle allegate alle tavole di progetto di P.R.G.
  
- 6 - I parametri urbanistici si applicheranno unicamente riferendosi alla Sf. corrispondente alla zona "retinata" le volumetrie edificabili saranno incluse in detta zona anche se questa non corrispondesse ai confini di proprietà.

7 - Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione è ammessa la edificazione della volumetria esistente anche se questa supera quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

8 - Ampliamenti una tantum:

Indipendentemente dai parametri urbanistici delle varie zone sono ammessi i seguenti aumenti di volume:

a) aumenti volumetrici previsti dal III° grado di intervento per adeguamenti igienici e sanitari delle singole unità immobiliari, categorie di intervento d2 l.r. 59/80.

b) aumenti planivolumetrici per motivate esigenze funzionali e di abitabilità nei seguenti casi e limiti massimi:

b1) Costruzione di posti macchina coperti per ogni unità immobiliare nei seguenti limiti:

1. superficie massima coperta mq. 20 = per ogni posto macchina;

2. volumetria massima a posto macchina 50 mc. interrato o fuori terra

b2) "Nuovi ambienti ad uso abitativo fino ad un massimo di 25 mq. di superficie utile.

Gli ampliamenti sopradetti dovranno essere realizzati a completamento dell'edificio esistente nell'ambito dei profili verticali e orizzontali dell'unità edilizia esistente, rispettando le caratteristiche tipologiche del manufatto stesso".

c) Ampliamenti per le attività produttive esistenti compatibili con le destinazioni d'uso ammesse, per motivate esigenze di produttività o di igiene:

1. ampliamento massimo: 20% della superficie utile produttiva esistente.

2. ampliamenti volumetrici fino ad un massimo del 30% del volume esistente.

54

ART. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

1 - Sono definite zone C e come tali contraddistinte negli elaborati di progetto le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali che risultano inedificate o nelle quali la edificazione non raggiunga i limiti stabiliti dal Decreto Ministeriale n. 1444/68; in questa zona è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante piani P.E.E.P. (167/1962) o lottizzazioni convenzionate in armonia alle leggi e disposizioni vigenti, salvo nelle zone individuate con la sigla I.D. e definite nei paragrafi seguenti.

2 - Destinazioni d'uso. Le zone C sono destinate prevalentemente alla residenza e ai servizi necessari ad essa, quali: negozi, piccole attività artigianali di servizio (purchè non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) uffici, autorimesse, banche, negozi, locali di ricreazione, etc. Non sono consentite destinazioni d'uso quali: attività produttive moleste, macelli, ospedali, industrie e tutte quelle destinazioni d'uso che sono in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone C. Nelle tavole di P.R.G. con uguale campitura delle zone C, ma con la sigla L.C. e P.E.E.P. sono indicate rispettivamente le lottizzazioni convenzionate e le zone di edilizia economica e popolare (in applicazione della legge 18.4.1962 n. 167) che sono parzialmente edificate ma che non raggiungano i limiti di edificazione relativi alle zone omogenee B; per queste zone si rimanda agli elaborati grafici e alle convenzioni approvate.

3 - Area edificabile - volumetrie massime edificabili - parametri urbanistici.

Nelle planimetrie con apposita campitura sono individuate le aree edificabili;

- le lettere: R e D individuano rispettivamente le zone di espansione residenziale e le zone direzionali e/o commerciali di cui ai punti 6 - 7 del presente articolo 20.

- la numerazione (1) (2) (3) etc. individua le singole zone.

- in apposite tabelle allegate in appendice alle presenti norme viene fissata la volumetria massima edificabile e i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili.

Fermo restando la volumetria massima edificabile nelle singole zone. L'edificazione all'interno dei singoli lotti non potrà superare i parametri urbanistici fissati nelle tabelle sopra citate.

4 - UNITA' URBANISTICA DI INTERVENTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

4A- Unità urbanistiche di intervento.

- Le zone C sono perimetrare nelle tavole di P.R.G. secondo "Unità urbanistiche di intervento" la suddetta perimetrazione comprende le aree edificabili e quelle ad esse adiacenti destinate ad opere di urbanizzazione.

- La progettazione urbanistica preventiva o i progetti di massima unitari (zone I.D.) di norma dovrà essere estesa all'intera unità urbanistica; con apposita delibera consiliare, anche in relazione ai vari Programmi Poliennali di attuazione, potranno essere apportate modifiche alla suddetta perimetrazione purchè necessarie ed utili per una migliore attuazione delle previsioni di P.R.G,tenendo conto anche dell'incidenza delle opere di urbanizzazione.

4B - Opere di urbanizzazione

Ogni intervento urbanistico preventivo o progetto di massima unitario dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento; dovranno essere assicurati gli standards minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e a parcheggi nelle planimetrie di P.R.G., o all'interno dell'area edificabile individuata da apposita campitura nelle planimetrie di P.R.G.

5 - ZOne ad intervento diretto

Le sottozone indicate con la sigla I.D. potranno essere attuate attraverso progettazioni unitarie estese all'intera sottozona, il progetto di massima unitario dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale e redatto come specificato all'art. 9 punto 2 delle presenti norme.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere attuate con le modalità che saranno di volta in volta fissate in apposite convenzioni.

6 - Zone di espansione residenziale ( R )

In queste zone la destinazione d'uso dovrà essere prevalentemente residenziale.

Le destinazioni d'uso non residenziali negozi, studi professionali, botteghe artigiane per attività non rumorose o inquinanti, autorimesse locali ricreativi ambulatori e in genere tutte le attività compatibili con la residenza e che costituiscono un completamento degli insediamenti residenziali sono consentite fino a un massimo del 20% del volume totale edificabile. In sede di strumento urbanistico attuativo potrà essere prescritta la previsione di una quota minima percentuale di volume edificabile con destinazione d'uso non residenziale.

7 - Zone direzionali e commerciali ( D )

Il P.R.G. individua con apposita campitura e sigla le zone destinate alla costruzione di edifici ad uso prevalentemente direzionale e commerciale come:

- uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni economiche;
- locali per esposizioni, riunioni e altre attività economiche;
- locali per mostre e vendita di prodotti commerciali;
- centri di vendita all'ingrosso;
- altre attività di tipo direzionale e commerciale e direzionale escluse le attività produttive.

La residenza è ammessa nel limite massimo del 20% dell'intera volumetria.

8 - Piani P.E.E.P. - zone di espansione residenziale  
destinate ai piani per l'edilizia economica e popolare.

Nelle tabelle allegate in appendice alla presente normativa sono indicate le zone che il Comune si riserva di inserire fra le zone da realizzare attraverso piani per l'edilizia economica e popolare (Piani P.E.E.P. - l. n. 167/1962)

I suddetti piani dovranno approvarsi e attuarsi ai sensi di legge.

**ART. 21 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D**

1 - Sono le zone destinate ad insediamenti produttivi e turistico - ricettivi sono altresì ammesse destinazioni d'uso commerciale per una percentuale massima del 30% della superficie utile totale dell'insediamento.

2 - Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le seguenti zone:

- D1 zone di completamento e di ristrutturazione;
- D2 zone di espansione produttiva industriale;
- D3 zone di espansione produttiva artigianale;
- D4 zone per attività produttive particolari e per deposito di materiali;
- D5 zone per coltivazione di cave;
- D6 - D7 zone per insediamenti turistico-ricettivi.

3 - Zone D1 di completamento e di ristrutturazione urbanistica produttiva.

Sono sottozone già prevalentemente edificate con destinazioni produttive nelle quali è consentito un rinnovo delle strutture col sostanziale mantenimento delle destinazioni produttive e commerciali dell'intera zona.

Sono ammessi i cambi di destinazione da industria ad artigianato ed altre attività produttive; non sono ammesse nuove destinazioni residenziali.

In esse sono ammesse le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- modifiche interne ed esterne (compatibili con la salvaguardia di eventuali lavori architettonici esistenti)
- piani di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- ristrutturazione dei volumi esistenti, di singoli immobili;
- limitati ampliamenti indipendentemente dai parametri urbanistici per migliorare i servizi igienici carenti a giudizio della C.E. comunque non superiore al 20% della superficie produttiva esistente;
- ampliamenti o costruzioni di nuovi edifici nel rispetto degli indici di zona;

I piani di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica o privata dovranno essere estesi ad ogni

singola sottozona o parte organica della stessa e potranno prevedere la demolizione anche totale delle costruzioni esistenti. Il contenuto dei piani di ristrutturazione urbanistica e gli elaborati facenti parte del piano sono quelli indicati nel V° grado di intervento di cui all'art. 10 delle presenti norme.

I piani di ristrutturazione dovranno tener conto delle costruzioni esistenti nei lotti confinanti e delle loro destinazioni d'uso in modo da non peggiorare le condizioni igieniche ed ambientali. I piani di ristrutturazione dovranno rispettare il rapporto di copertura  $K = 50\%$  rispetto all'area totale oggetto del piano compresa nella zona di ristrutturazione produttiva.

- l'altezza massima non potrà superare i 10 m. ad esclusione dei volumi tecnici.

- gli spazi per i parcheggi e verdi pubblici non dovranno essere inferiori al 10% dell'area totale oggetto dell'intervento, di detti spazi le aree di parcheggio non potranno essere inferiori a 40 mq. ogni 100 mq. della superficie utile commerciale, qualora tale destinazione d'uso fosse presente.

L'edificazione di nuovi edifici e l'ampliamento degli esistenti potrà avvenire nel rispetto del rapporto di copertura massima  $K = 50\%$ ; l'altezza massima non potrà superare i 10 m. salvo volumi tecnologici  $I_f \max = 3 \text{ mc/mq.}$

"A seguito dell'accoglimento della osservazione n. 6 e delle prescrizioni della C.R.T.A. viene aggiunto all'articolo 31 punto 3 la seguente dizione:

**ZONA D1 Cantine Antinori Capoluogo:**

Le aree classificate D1 comprese fra via Cigliano, Via Gentilino, Via Pisignano e la nuova strada di P.R.G. nella Tav. 1 Scala 1:2000 di P.R.G. sono esclusivamente destinate all'ampliamento delle "Cantine Antinori". Non è ammessa pertanto la costruzione di fabbricati per attività non strettamente connesse a quelle svolte dalla sopradetta azienda.

L'utilizzazione della zona è subordinata alla presentazione da parte dei proprietari richiedenti di un progetto planivolumetrico di utilizzazione dell'intera zona che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Il Piano di utilizzazione della zona D1 dovrà comprendere la viabilità perimetrale alla zona ovvero Via L. da Vinci, Via Gentilino, Via Pisignano e la nuova viabilità di P.R.G. al fine di stabilire la più idonea

organizzazione viaria della zona.

L'altezza emergente dei manufatti, compreso i volumi tecnici, dovrà essere limitata a mt. 7.00; l'area edificata dovrà essere sufficientemente schermata attraverso la piantumazione di essenze caratteristiche della zona onde attenuare al massimo possibile gli effetti sul paesaggio del nuovo insediamento.

"cartografia 1:5000 tav. 11 zona D1 località Ponterotto Via di Lucciano immobile esistente sulla particella 169 foglio 51 e aree adiacenti.

Gli edifici produttivi esistenti alla data di approvazione della presente variante in zona agricola ed individuati dalla presente variante al P.R.G. in zona D1 potranno essere oggetto di ristrutturazione ed ampliamento secondo i parametri urbanistici delle zone D1.

4 - Zone D2 di espansione produttiva per insediamenti industriali:

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale.

- L'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà avvenire attraverso i Piani P.I.P. (art. 27 l. 865/1971) o piani di lottizzazione privata, detti piani dovranno essere estesi all'intera sottozona o parti organiche di questa.

I P.I.P. o le lottizzazioni dovranno prevedere che non meno del 20% dell'area di intervento sia destinato a spazi per attrezzature collettive, parcheggi o verde pubblico attrezzato.

61

- La costruzione delle nuove industrie dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici riferiti ai singoli lotti edificabili:

$K = 50\%$                        $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$

Distanza dai confini: 8 ml.

H max = 10 ml. esclusi i volumi tecnologici.

- Per le zone contraddistinte dalle lettere I.D. è ammessa la costruzione di edifici industriali con intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici sopra indicati, i parametri urbanistici valgono anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

- I lotti edificabili non potranno avere una superficie fondiaria inferiore a mq. 1.000 con una tolleranza del 5%.

- Gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione della presente variante potranno essere ampliati fino al raggiungimento del rapporto di copertura  $K = 50\%$ , la distanza dai confini non potrà essere inferiore a ml. 5.

- Non meno del 10% della superficie di ciascun lotto dovrà essere piantumata con essenze di alto fusto messe a dimora con altezza non inferiore a ml. 3, nella misura di almeno 1 ogni 50 mq. di superficie scoperta.

"E' consentita la realizzazione di alloggi per la custodia delle aziende per una superficie abitabile max di 110 mq. ad azienda".

#### 5 - Zone D3 di espansione produttiva artigianale

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti artigianali e quelle dove esistono aziende artigiane o piccole industrie che si confermano.

In esse sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifiche interne ed esterne nel rispetto di eventuali valori architettonici;
- ampliamenti planivolumetrici - fino al raggiungimento dei parametri urbanistici;
- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni possono essere realizzate per intervento diretto su lotti liberi in zone già urbanizzate rispettando il  $K = 50\%$  e la distanza

dai confini di ml. 5, qualora non si costruisca sul confine,  $H_{max} = 8$  ml.  $I_f = 3$  mc/mq.

Nelle zone non urbanizzate è obbligatoria la preventiva approvazione di P.I.P. o lottizzazioni estesi all'intera sottozona o almeno a un comprensorio definito da strade di P.R.G. o limiti di zona, a meno che il progetto edilizio non copra l'intera sottozona nel qual caso lo strumento urbanistico intermedio non è necessario.

I P.I.P. o le lottizzazioni dovranno rispettare le prescrizioni e i parametri urbanistici seguenti:

- a) spazi pubblici per attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi: almeno il 20% dell'area totale; potranno essere computate anche le aree già vincolate dal P.R.G. a tali destinazioni in adiacenza alle zone D3 oggetto dell'intervento;
- b) lotto massimo: mq. 1.000 (con una tolleranza del 5%). Per iniziative associate ( Consorzi o Cooperative di artigiani) il lotto massimo potrà anche essere superiore alla misura precedente fissata;
- c)  $I_f = 3$  mc/mq. (fondiario);
- d)  $K = 50\%$  riferito all'area dei lotti edificabili;
- e)  $H_{max} = 10$  m. Da tale limite sono esclusi i volumi tecnologici tipici degli edifici produttivi come : ciminiere, silos, etc.;
- f) non meno del 10% della superficie fondiaria di ciascun lotto dovrà essere destinato a piantumazione con alberature ad alto fusto nella misura di una essenza ogni 50 mq. di superficie libera;
- g) ammesse destinazioni d'uso residenziale fino al raggiungimento di una superficie utile abitabile massima non superiore a 110 mq. per un massimo di 2 alloggi per ogni lotto e una volumetria max di 1.000 mc.

6 - Zone D4 per attività produttive particolari e per il deposito di materiali.

In queste sottozone l'edificazione è consentita per le attività produttive che necessitino di ampi spazi scoperti che potranno essere utilizzate per deposito, cernita e commercio di materiali nuovi o usati come pure depositi di roulettes, imbarcazioni, etc..

In queste sottozone è vietata la destinazione residenziale di qualsiasi tipo di volumetria esistente o di progetto.

Parametri urbanistici:

- altezza massima degli edifici ml. 5.00;
- distanza degli edifici dai confini di proprietà

ml. 8.00 o sul confine;

- rapporto di copertura K = 20%.

In sede di P.I.P. o di lottizzazione o di progetto di massima unitario saranno individuati i lotti da destinare alla produzione da quelli da destinare a depositi e/o commercio.

Dovranno essere messi a dimora alberature ad alto fusto ai limiti dei singoli lotti ad una distanza media di 5 m. fra un albero e l'altro.

7 - Zone D5 apertura e coltivazione di cave

- Sono le zone nelle quali è in atto o si prevede l'apertura di cave con le modalità fissate dalla l.r. 36 del 1980 e successive modifiche ed integrazioni;

- E' vietata l'apertura di cave nelle zone classificate A1, A2, E2, F4 o sottoposte a particolari vincoli di valore ambientale;

- L'autorizzazione per l'apertura temporanea di cave di prestito avverrà con le modalità di legge (art. 8 l.r. 36/80 e successive modifiche e integrazioni).

8 - Zone per insediamenti di carattere turistico e ricettivo.

Comprendono immobili e aree destinate o da destinarsi ad insediamenti di carattere turistico e ricettivo in genere.

Al fine di promuovere uno sviluppo turistico integrato con le altre attività economiche e rispettoso delle caratteristiche ambientali esistenti e dell'assetto del territorio agricolo, come pure del patrimonio edilizio esistente meritevole di essere conservato e valorizzato il P.R.G. individua i seguenti tipi di zone:

- Zone destinate a parchi di campeggio (D6)

- Aree e/o edifici destinati ad attrezzature ricettive (D7)

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà avvenire nel rispetto delle norme seguenti:

D6 Parchi di campeggio:

1. Il P.R.G. indica le zone in cui è consentito l'impianto di parchi di campeggio e villaggi turistici.

Fermo restando la facoltà del Comune di procedere

alla formazione di piani di aree da destinare ad impianti produttivi di carattere turistico ai sensi dell'art. 27 della l. n. 865/1971 la realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici è subordinata alla approvazione di piano particolareggiato di attuazione o piano di lottizzazione ai sensi della l. n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

2. L'impianto di parchi di campeggio e dei villaggi turistici dovrà avvenire nel rispetto della "disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici" di cui alla l.r. n. 79 del 1981 e sue modifiche ed integrazioni.

3. E' fatto obbligo di conservare i fabbricati inclusi nella zona; questi andranno, ove occorra opportunamente restaurati. Sono consentiti inoltre i lavori necessari per aggiungere o sostituire all'uso agricolo le destinazioni d'uso seguenti che sono le uniche ammesse: direzione, accettazione, guardiana, infermeria, ristoro, spazi per attività sociali, camerate tipo rifugio e servizi relativi.

- il restauro e le eventuali trasformazioni dei suddetti fabbricati , con eccezione dei soli lavori di ordinaria manutenzione, dovranno far parte del progetto generale del parco di campeggio che dovrà inoltre comprendere:

- sistemazione a verde dell'area con conservazione delle alberature d'alto fusto esistenti e con piantumazione a verde di nuove alberature in ragione almeno di una pianta di alto fusto ogni 4 posti tenda;

- sistemazione del terreno con movimenti di terra contenuti nei limiti minimi indispensabili ;

- impianti di adduzione e distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua interamente interrati ;

- impianti di scarico delle acque luride e di depurazione mediante trattamento completo dei liquami per ossidazione, ovvero,ove possibile mediante allaccio alla rete fognante; nel rispetto delle norme igieniche vigenti in materia.

D7 Edifici e aree destinate ad attrezzature ricettive alberghiere.

1. Per attrezzature ricettive alberghiere si intendono gli immobili e le "attrezzature in genere" occorrenti allo svolgimento di attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.

Nelle zone destinate dal P.R.G. ad attrezzature ricettive è consentito, per gli immobili esistenti , il cambio di destinazione d'uso in atto per consentire la realizzazione di strutture ricettive, con annessi servizi bar, ristoranti etc., nelle aree libere è consentita la costruzione di nuove volumetrie nei limiti stabiliti dalla presente normativa.

2. Le aziende organizzate e legalmente riconosciute, nei termini delle vigenti disposizioni legislative, potranno richiedere al Comune l'autorizzazione ad eseguire i lavori edilizi , occorrenti per la realizzazione di nuove strutture edilizie o al cambio di destinazione degli immobili compresi nelle zone classificate D7 dal presente P.R.G., e utilizzati per usi diversi nel rispetto delle presenti Norme e del regolamento edilizio.

3. Le opere edilizie ammesse sugli immobili non dovranno snaturare le caratteristiche architettoniche dello stesso qualora l'immobile sia classificato quale immobile di valore e pertanto inserito negli elenchi allegati alla presente normativa.

4. La edificazione di nuove volumetrie per la realizzazione di attrezzature ricettive dovrà essere tale da non superare i seguenti parametri:  
rapporto di copertura massima = 25%

H max = 8 ml.

If max = 1 mc/mq.

Sono esclusi dal computo dei volumi gli edifici esistenti .

5. Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuove volumetrie è comunque subordinato alla piena utilizzazione della volumetria esistente ed alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto unitario di sistemazione dell'intera zona o parte organica di questa.

6. Le volumetrie massime edificabili e la localizzazione delle nuove volumetrie sarà fissato nel progetto unitario sopra citato che dovrà essere accompagnato da una relazione particolareggiata che dovrà motivare le richieste delle volumetrie edificabili.

7. In sede di rilascio della concessione potranno essere fissati in apposita convenzione particolari adempimenti a carico del richiedente quali:

- a) l'esecuzione a carico del richiedente delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti;
- b) garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione;
- c) termine di realizzazione delle opere richieste;
- d) modalità di pagamento della quota parte relativa alle opere di urbanizzazione secondaria ;
- e). particolari obblighi per l'utilizzazione a fini sociali di attrezzature quali: piscine, campi da gioco o altre strutture utilizzabili a fini sociali.

8. La concessione per la realizzazione delle strutture ricettive sarà comunque rilasciata solo per le aree incluse nei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della legislazione vigente.

9. Nelle aree inedificate comprese nelle zone D7 potranno essere realizzate attrezzature per il tempo libero o sportive all'aperto quali: piscine scoperte, campi da gioco.

ART. 22 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

1 - Sono le zone esterne ai centri abitati a prevalente destinazione agricola. Per queste zone vale la normativa contenuta nella l.r. n. 10 del 19.2.1979 e successive modifiche e integrazioni nonché la normativa specifica delle singole sottozone individuate nelle tavole di P.R.G. e qui di seguito elencate.

E1 - zone agricole di valore ambientale.

E2 - zone agricole di notevole valore paesaggistico specifico.

N O R M A T I V A   G E N E R A L E

2 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Sugli immobili esistenti in zona agricola sono ammessi i seguenti interventi:

- 2A) per gli immobili dichiarati valore storico, artistico notificati tali ai sensi della l. 1089 del 1.6.1939 o comunque ritenuti di rilevante valore storico architettonico ambientale in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le categorie di intervento a), b), c) così come definite dalla l.r. 59/80, ovvero il I° grado di intervento di cui all'art. 10 delle presenti Norme di Attuazione.

Tali edifici saranno individuati con particolare simbolo grafico e inseriti in apposito elenco in appendice alle presenti norme.

- 2B) per gli immobili o complessi edilizi di pregio ambientale che pur non presentando caratteristiche pari ai precedenti costituiscono testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica, produttiva, di uso di materiali e di forme funzionali particolari, o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

Sono ammesse le categorie di intervento a), b), c), d) così come definite dalla l.r. 59/80 ovvero il II° grado di intervento di cui all'art. 10 delle presenti Norme di Attuazione.

- 2C) per l'applicazione dei gradi di intervento ammesso valgono le norme di cui al punto 8 dell'art. 10 delle presenti norme di attuazione.

- 2D) per gli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale di cui ai punti 2A- 2B sono consentiti gli interventi edilizi ammessi dalla l.r.n. 10/1979, agli articoli 8, 9, 10,12 e successive modifiche ed integrazioni.

- 2E) eventuali interventi non compresi nei commi precedenti potranno essere consentiti subordinatamente alla formazione di piani di recupero di cui al punto 5

del presente articolo.

3 - Nuove costruzioni ed ampliamenti volumetrici

L'edificazione di nuove costruzioni è regolata dalla l.r.10/79 con l'eventuali limitazioni stabilite nelle varie sottozone dalla presente normativa di P.R.G.

4 - Destinazioni d'uso ammesse

Vale quanto stabilito dalla l.r. 10/79 e successive modifiche e integrazioni.

5 - Recupero del patrimonio edilizio esistente

Nuove destinazioni d'uso.

- Gli immobili esistenti interessati da fenomeni di degrado fisico o socio-economico potranno essere oggetto di piani di recupero da redigersi ai sensi della vigente legislazione in materia: legge 457/1978;l.r. 10/79; l.r. 59/80.

- Per gli immobili con destinazione d'uso non agricola

I Piani di Recupero potranno prevedere nuove destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico ricettivo.

- Per gli immobili con destinazione d'uso agricola

Nuove destinazioni d'uso differenti da quelle residenziali e di tipo turistico ricettivo potranno essere previste dai Piani di recupero ma unicamente per gli immobili che siano stati "deruralizzati" con le procedure previste dalla l.r. 10/1979 e successive modifiche e integrazioni.

- I Piani di Recupero

Dovranno fissare gli interventi edilizi più idonei ed utili per le finalità di piano tenendo conto altresì delle caratteristiche storico -architettoniche - ambientali degli immobili senza snaturare la tipologia originale degli stessi.

- Al fine di assicurare la conservazione dell'ambiente e la conduzione dei fondi agricoli il Comune potrà identificare la parte del fondo e dovrà rimanere di pertinenza agli immobili per i quali sia ammesso il cambio di destinazione; a garanzia di tale vincolo dovrà essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei proprietari.

NORMATIVA DELLE SINGOLE SOTTOZONE

6 - Tutti gli interventi sono disciplinati, oltre che dalla normativa vigente a livello regionale e nazionale, dalla norme seguenti relative alle singole sottozone in cui è stato classificato il territorio agricolo comunale nelle tavole di P.R.G..

7 - SOTTOZONA E1 DI VALORE AMBIENTALE

A) Il territorio agricolo del Comune di San Casciano pressochè nella sua totalità, è da considerarsi di valore ambientale (sia come paesaggio naturale che "costruito" nel tempo dalle attività agricole), la presente normativa, pur assicurando a tutti gli operatori l'uso agricolo dello stesso aperto alle esigenze della più moderna agricoltura e alle colture più specializzate, si propone di disciplinare gli interventi di modifica del territorio e delle presistenze ambientali ed edilizie, finalizzando i suddetti interventi agli obiettivi di un corretto uso del territorio a fini prevalentemente agricoli e alla salvaguardia e valorizzazione dei valori ambientali.

B) Movimenti di terra

Tutti gli interventi sul territorio che comportano alterazione dell'andamento altimetrico del terreno, con sbancamenti e/o riporti sono soggetti ad autorizzazione; salvo i movimenti di terra necessari all'uso agricolo del suolo (piantumazioni, nuove colture regolarizzazione dello strato superficiale del terreno etc.).

Particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione di nuovi percorsi carrabili anche se destinati a veicoli agricoli; dovranno essere presentati progetti di sistemazione del suolo, della piantumazione e di tutte le sistemazioni del suolo occorrenti al fine di inserire l'intervento nel paesaggio senza alterarne le caratteristiche e limitando al massimo gli scavi e i riporti.

C) Salvaguardia del territorio e delle emergenze vegetazionali e colturali

Dovranno essere salvaguardate le alberature d'alto fusto, in particolare quelle costituenti filari o in generale emergenze paesaggistiche; dovranno essere salvaguardate e valorizzate anche le alberature in adiacenze e/o in stretta relazione con i nuclei colonici e in genere con il patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico in quanto contribuiscono

alla caratterizzazione ambientale dei suddetti complessi edilizi.

Dovrà pertanto essere evitato l'abbattimento delle sopradette alberature e comunque sarà subordinato ad autorizzazione.

Nell'ambito dei piani di sviluppo aziendale o piani pluriennali di utilizzazione aziendale dovranno essere salvaguardati, ripristinati e valorizzati gli elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo esistente; dovranno essere adottati tutti i provvedimenti per migliorare lo stato idrogeologico del terreno; le alberature eventualmente da abbattere del terreno; le alberature eventualmente da abbattere per motivate esigenze di produzione agricola dovranno essere sostituite con le stesse essenze o essenze locali.

Nelle zone agricole è rigorosamente vietata la discarica di materiali di rifiuto o l'immagazzinamento all'aperto di rottami industriali, in particolare rottami di autovetture e altri materiali ferrosi.

Non dovranno essere alterati i percorsi "storici" esistenti, comprese le strade poderali; questi dovranno essere valorizzati e lasciati aperti al pubblica transito. Questo vale in genere per tutte le zone agricole.

#### D) Interventi edilizi

per gli interventi edilizi valgono le norme generali relative alle zone agricole contenute nelle leggi nazionali e regionali vigenti.

- Particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione di nuovi manufatti anche di uso agricolo; questi dovranno essere realizzati con particolari accorgimenti, con l'uso di materiali tradizionali, e localizzati in posizioni tali da non peggiorare le condizioni ambientali. L'Amministrazione potrà pertanto assoggettare le autorizzazioni a particolari prescrizioni, qualora, sentito il parere della Commissione Edilizia la loro realizzazione potrebbe compromettere l'aspetto paesaggistico.

#### 8 - SOTTOZONE E2 DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE

nelle palnimetrie di P.R.G. sono individuate con apposita campitura le zone agricole di particolare valore ambientale che devono essere salvaguardate e valorizzate.

Per queste aree valgono oltre alla normativa relativa alle zone E e le seguenti prescrizioni:

71

A - La edificazione di nuove costruzioni anche se strettamente legate alla produzione agricola è di norma vietata; saranno consentiti ampliamenti delle strutture agricole esistenti nei limiti stabiliti dai piani aziendali.

B - Solo nei casi in cui una azienda abbia tutti i fondi agricoli inclusi nella sottozona E2 e non abbia edifici agricoli esistenti a servizio nei suddetti fondi sarà consentita la edificazione di annessi agricoli, nei limiti stabiliti dai piani aziendali, ma con i seguenti limiti e prescrizioni:

- l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml. 4.00;

- le costruzioni dovranno essere progettate ed eseguite in forme e materiali tradizionali a tal fine il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà assoggettare il rilascio delle concessioni a particolari prescrizioni in modo da garantire un corretto inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente ed in particolari casi prescrivere il parziale interrimento delle volumetrie;

- dovranno essere messe a dimora piantumazioni di essenze locali in modo da integrare ed inserire nell'ambiente il nuovo manufatto.

ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

1 - Le zone classificate F ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 sono le seguenti:

- F1 - zone per attrezzature scolastiche, sanitarie, culturali a livello comunale e/o intercomunale;
- F2 - zone per attrezzature sportive ricreative a livello comunale e/o intercomunale;
- F3 - zone destinate ad impianti tecnologici;
- F4 - zone destinate a parchi territoriali.

2 - Zone F1 ATTREZZATURE SCOLASTICHE - SOCIO SANITARIE - CULTURALI.

- Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le zone destinate ad attrezzature scolastiche di livello superiore alla scuola dell'obbligo, ad attrezzature sanitarie e culturali di interesse comunale e/o intercomunale.

Il P.R.G. non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone.

L'edificazione delle strutture edilizie potrà avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

- Eventuali edifici esistenti all'interno delle zone F1 potranno essere oggetto di tutti quegli interventi edilizi occorrenti al fine di una possibile utilizzazione degli stessi alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

"Le strutture edilizie e l'organizzazione delle aree di pertinenza dovranno essere progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia di edilizia scolastica, socio-sanitaria, per locali di spettacolo, ecc.

3 - Zone F2 ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

- Le zone per attrezzature sportive e ricreative a livello comunale e/o intercomunale sono individuate da apposita campitura e simbolo grafico.

- La sistemazione generale delle varie zone dovrà essere regolata da un progetto unitario di massima che fisserà i vari tipi di attrezzature, le volumetrie necessarie a servizio della zona, le modalità di attuazione degli interventi; il progetto unitario di massima dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

- I progetti esecutivi potranno essere attuati solo dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei progetti unitari di massima.

- Ciascuna attrezzatura dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto delle normative regionali e

nazionali vigenti.

- Gli edifici esistenti all'interno della zona F2 potranno essere oggetto di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione delle attrezzature previste dal P.R.G.
- Dovranno essere reperiti i parcheggi necessari in base alla presente normativa e alla legislazione vigente in materia.

#### 4 - Zone F3 IMPIANTI TECNOLOGICI

Il P.R.G. individua le zone destinate ad impianti tecnologici con apposito simbolo grafico che designa il tipo di attrezzatura esistente o di progetto.

Gli impianti tecnologici potranno in esse essere realizzati secondo le esigenze funzionali degli impianti stessi nel rispetto dei valori ambientali esistenti, e nel rispetto delle normative igieniche a livello comunale, regionale, nazionale vigenti al momento della realizzazione degli impianti stessi.

#### 5 - Zone F4 PARCHI TERRITORIALI

5/A - Il P.R.G. individua vaste zone del territorio comunale come zone destinate alla formazione di parchi territoriali nell'intento di perseguire le seguenti finalità:

- A) - conservazione - tutela - valorizzazione delle "strutture ambientali" ed edilizie esistenti;
- B) - utilizzazione ai fini sociali del territorio e delle strutture edilizie più significative;
- C) - recupero delle strutture edilizie esistenti non pienamente utilizzate o abbandonate anche per usi pubblici e/o collettivi compatibili con la struttura architettonica, le caratteristiche e i valori ambientali esistenti.

#### 5/B - PIANI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

Le zone destinate a Parco Territoriale saranno oggetto di progettazioni urbanistiche preventive da redigersi in conformità delle disposizioni legislative nazionali e regionali.

I Piani di Attuazione saranno approvati nei termini di legge dal Consiglio Comunale secondo le procedure previste dalla L.R. 74/84.

5/C - NORMATIVA TRANSITORIA

Prima dell'approvazione dei Piani di Attuazione le zone F5 saranno soggette alla normativa delle zone agricole E2 e pertanto negli elaborati grafici le zone sono indicate con la sigla F5+E2.

5/D - DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI

Valgono le norme generali relative alle zone agricole.

I Piani Particolareggiati di Attuazione e i Piani di Recupero potranno ammettere nuove destinazioni d'uso degli immobili e delle aree.

IL cambio di destinazione dovrà avvenire nel rispetto della Normativa Urbanistica Regionale e Nazionale in materia.

TITOLO IV  
AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI O RISERVATE  
AD ATTIVITA' COLLETTIVE

ART. 24 - AREE PER L'ISTRUZIONE

ART. 25 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

ART. 26 - AREE A VERDE PUBBLICO

ART. 27 - AREE A PARCHEGGI PUBBLICI

ART. 24 - AREE PER L'ISTRUZIONE

- 1 - Sono le aree indicate con la lettera a) dal D.M. 2.4.68 n. 1444.
  
- 2 - Il P.R.G. individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico che stabilisce il tipo presumibile di scuola per la quale l'area stessa verrà utilizzata.
  
- 3 - Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite; pertanto il P.R.G. non fissa indici urbanistici tuttavia dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici, i progetti di intervento dovranno prevedere una sistemazione organica di tutta l'area individuata in planimetria.

ART. 25 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

- 1 - Sono le aree indicate con "B" dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.
  
- 2 - Le attrezzature di interesse collettivo previste dal P.R.G. sono individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita campitura e simboli grafici specifici che definiscono il tipo di attrezzatura esistente o di progetto; sono pure individuati gli immobili e le relative aree di pertinenza destinati ad attrezzature di interesse comune esistente o di progetto.
  
- 3 - Per una visione organica degli interventi possibili su dette aree dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale un progetto unitario esteso all'intera area prima o contemporaneamente all'approvazione di singole progettazioni esecutive che interessino solo parzialmente l'area.
  
- 4 - Sia gli immobili che le aree potranno essere espropriate dagli Enti autorizzati. Sulle aree è vietata qualsiasi nuova costruzione con destinazione diversa da quella indicata dal P.R.G..
  
- 5 - E' ammessa l'attuazione delle previsioni di P.R.G. da parte di privati (singoli o Enti) subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune.

78

ART. 26 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A VERDE PUBBLICO PER IL GIOCO E PER IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO.

1 - Sono le aree indicate con la lettera "C" dal D.M. 2.4.68 n. 1444.

Le aree riservate al verde pubblico e per attrezzature sportive sono individuate da apposita campitura e simbolo grafico che ne stabilisce la destinazione d'uso. Su dette aree sarà consentita la realizzazione di impianti tecnologici cabine ENEL, SIP, METANO; le aree di pertinenza a detti impianti dovranno essere recintate e opportunamente sistemate con alberature d'alto fusto.

2 - Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato è ammessa l'edificabilità di attrezzature di servizio agli spazi verdi che dovranno essere attrezzati per permettere attività libere nel verde e zone di sosta.

La sistemazione di dette aree dovrà essere regolata da appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività e le attrezzature necessarie; detti piani dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

"Per le aree ricadenti all'interno del sistema regionale delle aree protette o sottoposte a particolari vincoli di legge nazionale e/o regionale la edificazione e la sistemazione delle aree dovrà tenere conto delle normative di legge e delle prescrizioni vigenti al momento della progettazione delle attrezzature stesse".

3 - Aree destinate a verde sportivo Sono le aree riservate alle attrezzature ed agli impianti sportivi. Esse saranno regolate da appositi piani organici d'insieme che fisseranno i vari tipi di attrezzature sia a terra che in elevazione: edifici riservati ad attività sportive o ai servizi necessari per le suddette attività.

Si dovranno prevedere all'interno dell'area gli spazi necessari per i parcheggi, tenendo conto dell'affluenza di pubblico prevedibile in base ai tipi delle attrezzature previste.

ART. 27 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

- 1 - Sono le aree definite con la lettera "D", dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.
  
- 2 - Nei P.P. e nelle lottizzazioni e in tutti gli strumenti urbanistici preventivi gli spazi di sosta o parcheggio dovranno essere previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici, in quantità non inferiore ai minimi stabiliti dalla vigente normativa. Come opera di urbanizzazione primaria, essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alle superfici di intervento.
  
- 3 - Nelle zone ove i parcheggi sono già indicati dalle tavole del P.R.G. questi possono essere computati per la verifica degli standards comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere almeno la quantità minima prevista dalla vigente normativa in materia.

TITOLO V

AREE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI SPAZI D'USO PUBBLICO

O SOTTOPOSTI A PARTICOLARI VINCOLI

- ART. 28 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.
- ART. 29 - PERCORSI PEDONALI.
- ART. 30 - AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO.
- ART. 31 - AREE DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI, NUCLEI, IMMOBILI DI VALORE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE.
- ART. 32 - AREE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA.
- ART. 33 - AREE CIMITERIALI E AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.
- ART. 34 - AREE A BOSCO - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE.
- ART. 35 - DISCARICHE E INTERRAMENTI.
- ART. 36 - PICCOLI IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI D'USO FAMILIARE.
- ART. 37 - COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE C.U.C.
- ART. 38 - POTERI DI DEROGA.
- ART. 39 - VARIANTI AL P.R.G.

ART. 28 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.

1 - Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalla rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle strutture viarie data dal P.R.G. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera.

"La nuova viabilità dovrà comunque essere contenuta all'interno delle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di P.R.G. Le fasce di rispetto definitive verranno stabilite in sede di progettazione esecutiva dell'opera".

2 - Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate dal progetto esecutivo dell'opera stradale ad aree verdi di corredo alla viabilità come pure a: corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G., pur rimanendo inedificabili.

3 - In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con la larghezza stabilita dal progetto dell'opera.

4 - Le aree pubbliche a corredo della viabilità saranno precisate nella forma definitiva nel progetto dell'opera stradale e dovranno essere considerate parte integrante di essa a tutti gli effetti; le aree verdi a corredo

88

della viabilità possono essere attraversate per l'accesso agli edifici, e ai lotti privati; dette aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti autorizzati alla realizzazione della viabilità.

- 5 - Il progetto stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche della integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

ART. 29 - PERCORSI PEDONALI

- 1 - Il P.R.G. vincola a percorso pedonale i tracciati campestri o urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio.
  
- 2 - Qualora i percorsi non siano già gravati da servitù di uso pubblico, il Comune potrà istituirla d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione, oppure potrà imporre una servitù pubblica di passo od espropriare la striscia di terreno necessaria al suddetto uso previa dichiarazione di pubblica utilità.
  
- 3 - I passaggi pedonali non potranno essere recintati se non a mezzo di siepi ; la loro larghezza verrà definita in sede di progettazione esecutiva qualora questi dovessero essere oggetto di esproprio.

ART. 30 - AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

- 1 - Sono le aree adiacenti e/o pertinenti ad edifici esistenti sulle quali esistono parchi privati, giardini, orti; dette aree devono essere conservate nelle loro caratteristiche ambientali e quindi non possono essere edificate.
  
- 2 - Il verde esistente sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.
  
- 3 - Nelle aree a verde privato è vietata ogni nuova costruzione, inoltre dette aree non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti edificabili adiacenti, in esse, nel rispetto delle piante di alto fusto, è ammessa la realizzazione di serre con copertura stagionale con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50 e superficie non superiore ai mq. 15.
  
- 4 - Nei giardini può essere autorizzata, previa domanda al Sindaco, la trasformazione dell'impianto del verde, ad eccezione dei giardini con particolare valore storico o estetico, per i quali è obbligatorio il loro mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze.

ART. 31 - AREE DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI ANTICHI,  
NUCLEI, IMMOBILI, DI VALORE ARCHITETTONICO  
AMBIENTALE.

- 1 - Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuate con apposita campitura le aree di rispetto ai centri abitati, nuclei, immobili di valore storico - artistico - ambientale e le aree di notevole valore paesaggistico specifico..
- 2 - La destinazione di zona delle presenti aree è agricola.
- 3 - Per quanto riguarda la disciplina relativa all'uso agricolo el suolo valgono le norme delle sottozone E2 - art. 22 della presente normativa.
- 4 - Nelle aree sottoposte al presente vincolo è assolutamente vietata la costruzione di nuovi edifici.
- 5 - Eventuali nuove volumetrie, consentite dai piani aziendali dovranno di norma essere edificate o nelle zone adiacenti non sottoposte a vincolo realizzate in materiali e forme tradizionali. Al fine di un corretto inserimento di dette nuove volumetrie il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia potrà, al momento del rilascio della concessione edilizia assoggettare l'intervento a particolari prescrizioni in merito alla localizzazione, altezza massima, materiali di rifinitura, alle sistemazioni esterne e quanto altro occorra per garantire la salvaguardia dell'ambiente.

6 - Non sarà consentita la edificazione di annessi agricoli superiori a 80 mc.

7 - I manufatti agricoli tradizionali esistenti, regolarmente autorizzati, come pure tutte le emergenze arboree dovranno essere conservati in perfetto stato; sarà rigorosamente vietata la discarica o l'accostamento di materiali di "rifiuto" e la costruzione di baracche, box o altro manufatto anche se in materiale precario. Il Sindaco provvederà, nei termini di legge alla demolizione o alla rimozione dei materiali sopra citati.

ART. 32 - AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

- 1 - Sono classificate come aree di rispetto ai corsi d'acqua le zone di golena adiacenti a gli argini dei fiumi e dei canali ( compresi gli stessi) , le casse di espansione di corsi d'acqua e le zone soggette a dissesto, anche se provocato dall'opera dell'uomo (cave in disuso etc.).
  
- 2 - In dette zone sono vietati gli scavi e i movimenti di terra a una distanza minore di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori.
  
- 3 - Nelle zone agricole è vietata ogni nuova costruzione a una distanza minore di ml. 50 dagli argini dei fiumi.
  
- 4 - E' vietato coprire le gore quando ciò non sia indicato come possibile dalle tavole di P.R.G. attraverso la loro classificazione in zone o aree edificabili; nelle aree di verde pubblico la eventuale copertura delle gore dovrà essere prevista nel progetto di sistemazione del verde.

ART. 33 - AREE CIMITERIALI E AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.

- 1 - Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento, non quelle sulle quali è prevista la realizzazione di nuovi cimiteri.
  
- 2 - Nelle aree cimiteriali e/o quelle adiacenti ai cimiteri esistenti è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura.
  
- 3 - Negli edifici eventualmente esistenti su dette aree, possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  
- 4 - In dette aree potranno essere realizzati gli ampliamenti dei cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi.
  
- 5 - Le aree sottoposte al vincolo di rispetto cimiteriale sono quelle riferite all'art. 338 della l. 27.7.1934 n. 1265 i perimetri potranno essere modificati in rapporto alle previsioni di nuovo impianto o di ampliamento sono inoltre soggette alle norme contenute nella l. n. 983 del 17.10.1937 e n. 1428 del 4.12.1956 per i cimiteri di guerra.

ART. 34 - AREE A BOSCO - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE.

- 1 - Le aree boscate - sia con esemplari di alto fusto che con specie arbustive e cedui - sono riservate alla difesa idrogeologica alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.
  
- 2 - E' vietato procedere a movimenti di terra, scavi riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature - salvo per lavori di diradamento da effettuare dalle competenti autorità forestali - apertura di strade carrabili all'infuori di quelle al servizio della manutenzione del bosco.
  
- 3 - E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque non depurate totalmente.
  
- 4 - Qualsiasi costruzione che non sia strettamente connessa alla conduzione del bosco o delle aree immediatamente circostanti non potrà essere autorizzata all'interno delle aree boscate.
  
- 5 - La posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica è vietata all'interno delle zone boscate. Essa può essere consentita eccezionalmente solo qualora non esista nessuna alternativa, anche se più lunga. Comunque gli allineamenti suddetti dovranno seguire strade esistenti, sentieri, spartifuoco e altre tracce preesistenti.
  
- 6 - Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opera di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e della eventuale recinzione totale o parziale in attesa del loro rimboschimento.

ART. 35 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI

1 - Nelle tavole di P.R.G. sono individuate aree ove potrà essere ammesso lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni etc.; nelle discariche è vietato scaricare rifiuti solidi e rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.

2 - Le aree predisposte per le discariche dovranno essere cintate e contraddistinte da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatico e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico di cui al successivo comma 5.

3 - L'area in cui verrà aperta una discarica può essere comunale o privata; la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario. In caso di decisione del Comune questa sarà presa in modo da predisporre mediante la discarica il terreno alla realizzazione di opere previste dagli strumenti urbanistici.

4 - L'apertura di una discarica - sia d'iniziativa comunale che su richiesta di privati - è sottoposta a concessione.

5 - Il progetto e il progetto di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un piano di scarico comprendente gli elaborati e le indicazioni seguenti:  
- planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata - comunque non inferiore 1:200;  
- completa di curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con la indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento della discarica sia appunto previsto per settori .  
- fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area.

- relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate.
- relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza etc.
- progetto di sistemazione finale del terreno, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, e eventualmente arboree locali.
- relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

6 - Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni legislative regionali in materia.

92

**ART. 36 - PICCOLI IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI D'USO  
FAMILIARE.**

Nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale è ammessa la costruzione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, mini piscine, etc.) purchè compatibili con l'ambiente circostante.

Dovrà essere richiesta regolare concessione edilizia all'Amministrazione Comunale.

Con apposita deliberazione verranno stabiliti gli oneri a carico dei richiedenti nei termini delle vigenti disposizioni legislative in materia.

Le attrezzature di cui sopra non dovranno comportare la realizzazione di volumetrie fuori terra; saranno consentite volumetrie interrate solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili all'impianto.

ART. 37 - COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE C.U.C.

E' istituita , con funzione consultiva sui problemi di natura urbanistica, la Commissione Urbanistica Comunale. La composizione di questa sarà stabilita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Essa ha il compito di esprimere il proprio parere su tutti gli strumenti urbanistici di competenza del Consiglio Comunale e su tutti i problemi di assetto edilizio e di uso del territorio di interesse urbanistico.

La Commissione Urbanistica Comunale potrà essere costituita anche dalla Commissione Edilizia integrata da alcuni membri aggiunti esperti nelle discipline urbanistiche.

ART. 38 - POTERI DI DEROGA

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Urbanistica, nel rispetto della procedura stabilita dalla legge 21.12.1955 n. 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norma della legge 6.8.1967 n. 765, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 39 - VARIANTI AL P.R.G.

Vale quanto stabilito dalla legge regionale 74/80 e successive modifiche ed integrazioni.

REGIONE TOSCANA  
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO REGIONALE

DEL 22 MAG 1991 N. 138

IL PRESIDENTE:  
P. G. BRANCHI  
PER L'ESSE CONFORME  
IL V. N. Z. D. N. 10





Lettera n. 30 (L. 2000/11 del 10/01/01)  
(FIRENZE)

per copia conforme all'originale  
di \_\_\_\_\_

V. Il Sindaco

Il Segretario Comunale

*Bonvicini*