



**COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA
PROVINCIA DI FIRENZE**

**VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.
PER LE AREE EDIFICATE**

Art.40 c. 8/20 della Legge Regionale 16/1/95 n.5

progettista **Ing.Arch.ROBERTO
BORGHINI**

collaboratori **Arch. Donatella Gronchi
Arch. Massimo Tosi
Arch. Marco Giglioli**



**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

VERSIONE DEFINITIVA

a seguito di :

**decisioni sulle osservazioni
parere della Regione
parere della Provincia**

Novembre 2000

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

**(MODIFICATE CON LA VARIANTE
ORGANICA PER LE AREE EDIFICATE)**

INDICE DEI TITOLI

TITOLO PRIMO	-NOME GENERALI
	ARTICOLI DA 1 A 6.....p. 4
TITOLO SECONDO	- ATTUAZIONE DEL PIANO
	ARTICOLI DA 7 A 11.....12
TITOLO TERZO	-ZONIZZAZIONE
	ARTICOLI DA 12 A 30.....33
TITOLO QUARTO	-ZONE F, AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE, AD USO PUBBLICO, AD ATTIVITA' COLLETTIVE
	ARTICOLI DA 31 A 34.....78
TITOLO QUINTO	- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA E AI PARCHEGGI O SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI, NORME PROCEDURALI
	ARTICOLI DA 35 A 39.....85

TITOLO PRIMO - NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - SCOPO DELLE NORME - ELABORATI DI P.R.G.....	p.4
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.....	6
ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA - PARAMETRI URBANI- STICI.....	7
ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	9
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	10
ART. 6 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.....	11

**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 ed 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 S.Casciano in Val di Pesa, modificato con la Variante organica per le aree edificate, è costituito dai seguenti elaborati:

1 - ELABORATI GRAFICI

PLANIMETRIE IN SCALA 1: 25.000 - N°1 TAVOLA

Riferita all'intero territorio comunale, contiene la griglia di riferimento delle tavole in scala 1:5.000;

PLANIMETRIE IN SCALA 1:5.000 - 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 1:2.000.

PLANIMETRIE IN SCALA 1:2.000 - N° 16 TAVOLE

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

Le 16 tavole planimetriche in scala 1:2000 sono state tutte realizzate ex novo in occasione della variante organica al P.R.G. per le aree edificate.

Le nuove tavole sono state realizzate su una nuova base cartografica elaborata prendendo a base la cartografia aerofotogrammetrica disponibile ed aggiornandola manualmente con i fabbricati e le altre opere che sono stati realizzati successivamente al rilievo aerofotogrammetrico o per i quali sono già stati presentati ed approvati i progetti esecutivi. Per quanto riguarda la cartografia di base per i centri maggiori (S.Casciano, Mercatale, Cerbaia, Chiesanuova, Romola) è stato possibile utilizzare una cartografia in scala 1:2000 (carta tecnica regionale a grande scala) basata su di una ripresa aerea del 1987. Per quanto riguarda la cartografia di base per i centri minori (Bargino, S.Pancrazio, Spedaletto, Montefiridolfi) e per l'area fra Calzaiolo e Ponterotto è stata ingrandita alla scala 1:2000 una cartografia in scala 1:5000 (carta tecnica regionale) basata su una ripresa aerea del 1988.

Le nuove tavole planivolumetriche in scala 1:2000 si differenziano da quelle della variante generale del 1984, oltre che per la base cartografica e per le modifiche introdotte con la variante organica, anche per l'uso di simbologie diverse per l'individuazione delle zone, simbologie che escludono quasi del tutto l'utilizzazione dei retini.

Le nuove tavole planivolumetriche in scala 1:2000 sviluppano tutte le previsioni di dettaglio interne alle zone urbane e riportano, all'esterno di tale perimetro, solo le previsioni di piano che riguardano l'edificato e le urbanizzazioni, con esclusione delle previsioni relative alle zone E per le quali si deve fare riferimento alla cartografia in scala 1:5000.

2 - NORME DI ATTUAZIONE

3 - SCHEDE NORMATIVE

N° 43 schede normative relative alle previsioni di nuova edificazione e di recupero urbanistico introdotte con la variante organica o regolamentate ex - novo, essendo già presenti nel P.R.G. in vigore, dalla variante organica. Le schede normative sono composte da una parte descrittiva e da una planimetria in scala 1:2000.

4 - ANALISI GEOLOGICA RELATIVA ALLE PREVISIONI DELLA VARIANTE ORGANICA.

5- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

5^a RELAZIONE INTEGRATIVA CON DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE ALLA VARIANTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (ALLEGATA ALLE DELIBERE SULLE OSSERVAZIONI)

5^b RELAZIONE INTEGRATIVA ELABORATA PER L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE.

Sono depositate presso gli uffici comunali 10 tavole in scala 1:10000 costituite dalle "carte della periodizzazione" elaborate nel 1994 dal settore Pianificazione territoriale della Provincia di Firenze, nell'ambito delle indagini preliminari al P.T.C.P. Le 10 tavole rappresentano un punto di riferimento per la Variante in quanto sono risultate pienamente condivisibili.

Sono depositati presso gli uffici comunali, gli elaborati dello stato attuale sulle seguenti tematiche: VIABILITA', IMPIANTI TECNOLOGICI, PIANI AZIENDALI (ZONE AGRICOLE)

Tali elaborati erano stati predisposti in occasione della Variante generale del 1984 e sono stati presi a base, con gli opportuni aggiornamenti, anche per la Variante organica per le aree edificate.

Sono depositate presso gli Uffici Comunali le cartografie relative ai seguenti vincoli sovraordinati alla pianificazione urbanistica comunale:

- AREE SOTTOPOSTE A TUTELA AI SENSI DELLA LEGGE N° 1497/1939
- AREE SOTTOPOSTE A TUTELA AI SENSI DELLA LEGGE N°431/1985
- AREE COMPRESSE NEL SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE, CLASSIFICATE AI SENSI DELLA L.R. 52/1982
- AREE E/O IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLA TUTELA DELLA LEGGE N°1089/1939 E ASSIMILATI.
- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 30/11/1932 N° 3267
- AREE SOGGETTE A CONCESSIONE MINERARIA AI SENSI DEL R.D. 27/7/1927 N°1443

Le cartografie relative ai vincoli sovraordinati sono aggiornate al settembre 1997.

Sono depositate presso gli Uffici Comunali, in copia unica, le schede di indagine e di classificazione del patrimonio edilizio esistente dei centri abitati maggiori (S.Casciano, Mercatale, Cerbaia, Chiesanuova, Romola, Bargino, S.Pancrazio, Spedaletto, Montefiridolfi, Calzaiolo e Ponterotto) Le schede di indagine sono composte da una parte descrittiva e da una documentazione fotografica e sono classificate con un numero d'ordine che fa riferimento a planimetrie su base aerofotogrammetrica in Scala 1: 2000.

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 variante organica al P.R.G.

Per quanto riguarda i PEEP le planimetrie di P.R.G. distinguono, con simbologie diverse, i piani già realizzati e quelli approvati e non ancora completamente realizzati.

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.(allegati A e B)

2 - Lottizzazioni approvate - Il P.R.G. perimetra le aree comprese nei piani di lottizzazione approvati .

Le planimetrie di P.R.G. distinguono con simbologie diverresti piani di lottizzazione già realizzati e quelli approvati e non ancora completamente realizzati.

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.(allegati A e B)

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

ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA - PARAMETRI URBANISTICI

1 - Ai fini della redazione dei Piani Particolareggiati, delle lottizzazioni, dei progetti di massima unitari e dei progetti edilizi, l'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 (fondiario)
- 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.

Per gli interventi previsti nelle schede normative relative alle previsioni di nuova edificazione e di recupero urbanistico introdotte (o regolamentate ex novo) con la variante organica è stato utilizzato un nuovo parametro, che si definisce di seguito:

t) Su = Superficie utile lorda:

Si definisce Superficie Utile Lorda, la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre al primo) con esclusione di:

terrazze e bussole di entrata;

locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili) purché conformi alle caratteristiche architettoniche e morfologiche degli edifici principali;

piani seminterrati ed interrati e piani terra in corpi di fabbrica isolati, quando siano destinati a parcheggio e ad autorimessa nonché a servizi connessi;

piani seminterrati ed interrati quando siano destinati a magazzini e a locali di servizio;

sottotetti e soppalchi che non abbiano le caratteristiche di abitabilità.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 -Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade di accesso agli insediamenti e le strade di accesso alle singole proprietà, per qualsiasi tipo d'insediamento;
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o condotta privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- c) la rete di distribuzione dell'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 allontanamento 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.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

5A) Opere di urbanizzazione secondaria urbana

1 - Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'art. 17 della l. 765/1967 sono:

a) gli impianti per gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;

b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie e assistenziali, edifici religiosi e affini);

c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, magazzini e simili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie e assistenziali, centri sociali e affini.

5B) Opere di urbanizzazione secondaria territoriale

1 - Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 17 della l. 765/1967 sono:

d) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;

i centri di ricerca universitaria;

le attrezzature sanitarie e ospedaliere;

le case di riposo per anziani

e) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale: i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici d'interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti d'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.

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 7 -	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	p.13
ART. 8 -	STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI.....	14
ART. 9 -	INTERVENTI DIRETTI.....	22
ART. 10 -	INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	24
ART. 11 -	NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEI GRADI D'INTERVENTO.....	29

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), di iniziativa pubblica.
- lottizzazioni d'iniziativa privata o pubblica;
- piani di recupero, di iniziativa privata o pubblica..

B) Interventi edilizi diretti:

- progetti d'iniziativa privata soggetti a concessione edilizia o autorizzazione;
- progetti di opere pubbliche.
- Denunce di Inizio Attività (D.I.A.)

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. 18.04.1962 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 - L.R. 59/80).

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, opposizioni 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, dalla l. regionale n°5/95.

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 d'intervento;
- D) Documentazione cartografica in scala adeguata dello stato di fatto;
- E) Progetto planivolumetrico;
- F) Relazione geologica particolareggiata;
- 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 l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie alla attuazione del Piano;
- N) Schemi di convenzione fra Comune e operatori.

La documentazione cartografica dello stato di fatto di cui alla lettera D dovrà comprendere una planimetria in scala 1:2.000 aggiornata estesa alla zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area oggetto del piano particolareggiato 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.

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 d'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;

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 all'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 dell'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, 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. Le zone di recupero urbanistico (zone R) individuate dalla variante organica al P.R.G. sono automaticamente individuate come zone di recupero con piano di recupero obbligatorio ai sensi del presente comma 1.
- 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. Le zone di recupero urbanistico (zone R) per le quali le schede normative della variante organica al P.R.G. prescrivono come strumento attuativo il piano di recupero sono automaticamente individuate come zone di recupero con piano di recupero obbligatorio ai sensi del presente comma 2.
- 3) Proposte di piani di recupero possono essere presentate anche da una parte di 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 art. 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, purché 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, la concessione può essere subordinata 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 dell'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 gli elaborati del Piano di recupero saranno quelli elencati e definiti di seguito. In relazione alle caratteristiche peculiari ed alla consistenza dei singoli Piani di Recupero, potranno essere omessi gli elaborati dell'elenco che non risulteranno, a giudizio dell'Ufficio Urbanistica Comunale, pertinenti a tali caratteristiche.

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'intera 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 eseguite nel 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 nonché 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, 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. 2 della l. 122/89.
- 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 gennaio 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 dimensioni 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, reti di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, illuminazione pubblica, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, etc. distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti 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 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;
- 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. 2 L.122/1989).

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 ed in base ai contenuti specifici del Piano di Recupero.

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 e 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 devono essere allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Nel caso che il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, alla domanda deve essere allegata 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.

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 /80 e successive modificazioni ed integrazioni e alle norme della L.R.T. n°5/1995.

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 o previa presentazione di Denuncia di Inizio di Attività.

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 - Interventi edilizi diretti previo progetto di massima unitario

In alcune zone di espansione previste dal P.R.G. anche in base alle modifiche introdotte con la variante organica per le aree edificate (zone di nuovo intervento N.I., zone D), la possibilità di intervento edilizio diretto è subordinata alla presentazione e alla approvazione da parte della Giunta Comunale di un progetto di massima unitario. Tali zone sono individuate nelle presenti norme di attuazione e nelle schede normative.

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 1mt.;
- 3) Planimetria con individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e delle aree destinate alla edificazione e quantificazione della superficie delle aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed altre aree a destinazione pubblica o ad uso pubblico mediante specifica servitù.
- 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
 - la superficie utile lorda massima realizzabile
 - i mq. destinati a verde pubblico elementare
 - i mq. destinati a parcheggi pubblici
 - i mq. sui quali istituire la servitù ad uso pubblico.
- 8) Schema di convenzione tra Comune e operatori per regolare:
 - i tempi e modi di esecuzione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione;
 - i tempi e modi per istituire le servitù di uso pubblico;
 - 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 ed 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 tenere 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 socioeconomiche.
- 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 concessione.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO (dall'allegato alla L.R. 59/80)

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 analoghe a quelle degli immobili notificati ai sensi della l. n. 1089 dell' 1.6.1939 e pur non risultando 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 nonché 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 questi 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 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 III° 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 categoria 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 unicamente nei casi in cui gli edifici o complessi edilizi siano oggetto di piani di recupero ai sensi della vigente legislazione e quando espressamente previsto nella normativa delle zone omogenee di appartenenza e nelle schede normative.

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.

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 V° grado di intervento, in caso di categoria di intervento E2, si attuerà mediante un preventivo progetto planivolumetrico ove previsto nelle zone di recupero R introdotte con la variante organica per le aree edificate, ed inoltre, fuori delle suddette zone R, quando le norme di attuazione non prevedono l'approvazione di un piano di Recupero. Il progetto planivolumetrico dovrà garantire il controllo dell'inserimento urbanistico dell'intervento e dovrà essere approvato dalla Giunta 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 1:200 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 della loro destinazione, delle eventuali aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico e delle aree da destinare ad uso pubblico mediante specifica servitù, 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 alle reti esistenti;
9. Eventuali elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori;
10. Nel caso che l'intervento di recupero preveda la realizzazione di aree pubbliche (parcheggi e verde) o la destinazione di superfici ad uso pubblico, schema di convenzione fra comune e operatori per regolare:
 - i tempi e modi di esecuzione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione;
 - i tempi e i modi per istituire le servitù di uso pubblico
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza;
 - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi;
11. Relazione geologica particolareggiata.

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 nella 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, E1, E2 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 dei quali, per pubblica utilità, si ritiene necessaria la 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 di restauro. (I° grado di intervento)

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

I - 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. 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 stabilite 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 ed 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 dovranno rispettare la 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 all'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 superfetazioni 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) purché l'intervento non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia necessario per attuare l'intervento stesso in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali superfetazioni.

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

8/1 - Individuazione degli immobili e loro classificazione.

Gli immobili di valore storico-architettonico-ambientale sono individuati con apposita simbologia (perimetro dell'area di pertinenza e numero d'ordine) nelle planimetrie di P.R.G. e sono elencati nell'allegato "D" in appendice alla normativa. Tali immobili sono classificati in due categorie:

A) di rilevante valore storico-architettonico-ambientale;

B) di pregio ambientale.

I suddetti edifici sono compresi nell'elenco allegato "D" 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 della legge regionale n. 59/80, potrà classificare in modo più articolato gli immobili o in gruppi di edifici individuati nelle planimetrie di P.R.G. e nell'elenco allegato in appendice alla normativa, 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'art. 10 delle presenti norme.

- sugli immobili o complessi edilizi classificati di pregio ambientale sono consentite unicamente le categorie di intervento a); b); c); d1); così come definite dalla L.R. 59/80 ovvero il secondo grado di intervento di cui al punto 4 dell'art. 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, L.R. 59/80 e successive modifiche e 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.....	p.34
ART. 13 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A.....	34
ART. 14 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B.....	37
ART. 15 -	B - ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE	.40
ART. 16 -	B - ZONE DI COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA.....	47
ART. 17 -	B - ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE A SEGUITO DI PIANI ATTUATIVI.....	49
ART. 18 -	B - ZONE DI RECUPERO CON SCHEDE NORMATIVE.....	49
ART. 19 -	B - AMPLIAMENTI PUNTUALI AGLI EDIFICI DELLE ZONE URBANE.....	51
ART. 20 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C	56
ART. 21 -	C - ZONE CON PIANO URBANISTICO APPROVATO..	57
ART. 22 -	C - ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	58
ART. 23 -	C - ZONE DI ESPANSIONE DIREZIONALE E COMMERCIALE.....	60
ART.24 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.....	60
ART. 25 -	D ZONE DICOMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.....	62
ART. 26-	D - ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA.....	65
ART. 27-	D - ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICO- RICETTIVI.....	68
ART. 28 -	D - ZONE PER CAVE.....	71
ART. 29 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E	72
ART. 30 -	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F.....	77

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 - destinate ad insediamenti produttivi;

zone E - destinate ad usi agricoli;

zone F - destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2 - La normativa delle suddette zone è definita 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 e 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. Le sottozone A1 e A2 sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche campiture riportate nella "legenda" allegata alle suddette tavole planimetriche.

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 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
3. 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 al pubblico) superiore a mq. 100; superfici superiori potranno essere approvate dalla C.E.C. sulla base di una valutazione del luogo interessato, della viabilità esistente e di progetto, sulla dotazione di parcheggi, sulle caratteristiche del tipo di vendita al dettaglio;
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività connesse alla residenza.

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.(1° grado di intervento di cui al punto 3 dell'art. 10 delle presenti norme).

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 ed approvata dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n° 3105 del 30/3/87. Tali zone costituiscono solo una parte (relativa ai nuclei storici dei centri urbani maggiori) delle zone A1 e A2 individuate nelle tavole planimetriche di P:R.G. Gli elaborati della variante approvata con la deliberazione G.R. 3105/87, con l'esatta perimetrazione delle Zone A1 e A2 oggetto della variante) è depositata presso gli uffici comunali.

All'interno degli ambiti oggetto della variante 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 non interessate dalla variante approvata con la deliberazione G.R. 3105/87 e comunque da varianti al P.R.G. redatte 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 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 l'edificazione di nuovi edifici, queste aree possono 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 ammessi 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 PER TUTTE LE ZONE B

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:

Le zone territoriali omogenee B si dividono in 4 gruppi suddivisi a loro volta in sottozone:

1° GRUPPO: ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE

SOTTOZONE B0 di valore ambientale

BR di ristrutturazione
residenziale

BD di ristrutturazione
commerciale e/o direzionale

2° GRUPPO : ZONE DI COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA

SOTTOZONE B1

B2

B3

B4

Le singole sottozone del secondo gruppo si differenziano per gli indici urbanistici, di consistenza decrescente con l'aumentare del numero d'ordine.

**3° GRUPPO : ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE A
SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI PIANI
ATTUATIVI**

SOTTOZONE B P.E.E.P. edificate con Piani di Edilizia
Economica e popolare

B L.C.edificate con Lottizzazioni Convenzionate

**4° GRUPPO : ZONE DA ASSOGETTARE A INTERVENTI DI
RECUPERO**

SOTTOZONE R con schede normative

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

Oltre a quelli già individuati nelle sottozone R e regolamentati, a seguito della variante organica per le aree edificate, dalle schede normative, 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'art. 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, fronteggianti 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 -Le distanze minime prescritte dai precedenti punti di questo paragrafo 7 potranno essere derogate sulla base delle previsioni di P.R.G. relative agli "interventi di ampliamento puntuale per i singoli edifici" riportate nel successivo articolo 19 ed introdotte con la variante organica per le aree edificate.

Tali previsioni di P.R.G. costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale del 1444/68.

La distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà comunque in nessun caso essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

La distanza dai confini di proprietari non potrà comunque in nessun caso essere inferiore ai minimi prescritti dalle norme del codice civile.

**ART. 15 - 1° GRUPPO, ZONE URBANE COMPLETAMENTE
EDIFICATE
SOTTOZONE BO - BR - BD**

- Le aree delle sottozone B0, BR, BD sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifica simbologia riportate nella "legenda" allegata alle suddette tavole planimetriche.
- Nelle zone completamente edificate (B0, BR, BD) non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ma unicamente l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto della normativa riferita alle varie sottozone.
- La normativa dei successivi paragrafi 1-2-3 fissa i tipi di intervento ammessi sugli immobili esistenti e sulle aree inedificate.

1 - SOTTOZONE URBANE DI VALORE AMBIENTALE (B0)

- Sono le zone urbane edificate con particolari tipologie edilizie e in cui gli edifici esistenti e il tessuto urbano devono essere sostanzialmente salvaguardati. In queste sottozone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici nei lotti o nelle aree inedificate.
- 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".
- Nelle sottozone B.O 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.

2 - SOTTOZONE DI RISTRUTTURAZIONE (BR)

- 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.
- 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.

- 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:
If = 3 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.

- Qualora nelle presenti sottozone siano insediate attività produttive la cui presenza contrasti 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 dal Comune.

3 - SOTTOZONE DI RISTRUTTURAZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE (BD)

- Per queste zone vale la stessa normativa di intervento prevista per le zone di ristrutturazione di cui al precedente paragrafo 2.
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. 1444/68 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.2 della legge 122/86; tale quantità sarà riducibile alla metà purché siano previste attrezzature integrative.

SOTTOZONA BD e BR CON NORMATIVA SPECIFICA

BD/1 CERBAIA/ SOTTOZONA BD FRA VIA VOLTERRANA E VIA BINI -SMAGHI (TAV. 3b in scala 1/2000).

Indipendentemente dai parametri urbanistici sarà consentito un incremento della volumetria a destinazione residenziale non superiore a 500mc.

BR - BD/2 CAPOLUOGO/ SOTTOZONA BR/BD SU VIA DEI FOSSI (TAV. 1 d in scala 1/2000).

Per l'intervento sull'area si potrà fare riferimento sia alla normativa della sottozona BR che alla normativa della sottozona BD. L'area dovrà essere oggetto di una progettazione estesa all'intera area. Detta progettazione dovrà prevedere aree ad uso pubblico (parcheggi o verde) in misura non inferiore al 20% dell'intera zona. L'indice di fabbricabilità verrà calcolato sulla superficie complessiva al lordo delle aree ad uso pubblico. I parcheggi ad uso pubblico potranno essere realizzati interrati.

BR - BD/3 CAPOLUOGO/ SOTTOZONA BR/BD NELL'AREA DELLE OFFICINE STIANI E PER LE AREE LIMITROFE (TAV. 1d e 1f in scala 1/2000).

L'area delle officine STIANI e le aree limitrofe destinate a verde pubblico, a servizi pubblici (zona S5) e a parcheggi ed autorimesse interrate è oggetto di una specifica variante al P.R.G. (VARIANTE PER L'AREA SPECIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL CAPOLUOGO) che è stata adottata con la delibera C.C. n°42 del 29/4/97 ai sensi dell'art. 40 commi 8-20 della legge R n° 5/95

Le previsioni della variante adottata sono riportate di seguito:

“ Area di ristrutturazione urbanistica.”- Sottozona AR-3

E' l'area su cui insiste lo stabilimento “Stianti”. L'intera sottozona è sottoposta a Ristrutturazione Urbanistica con destinazione prevalentemente residenziale. Si attua tramite un Piano Attuativo che comprende anche le sottozone AR-6 AR-7. Il Piano Attuativo sarà preceduto da un Piano Guida di iniziativa pubblica comprendente indicazioni urbanistico- architettoniche.

Il piano attuativo dovrà contenere inoltre:

- 1) valutazioni economico-finanziarie delle trasformazioni previste;
- 2) analisi dei costi e dei ricavi degli interventi;
- 3) valutazione della convenienza per il soggetto pubblico.

Gli interventi sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione tra gli operatori che recependo le indicazioni del Piano Guida, disciplini i rapporti tra le parti e le modalità operative e temporali dell'intervento.

Sugli immobili contraddistinti dai numeri 20 e 21 valgono le prescrizioni delle relative schede, mentre sul resto dell'edificato è consentita la ristrutturazione urbanistica E tramite demolizione e ricostruzione.

L'intervento, comprendente le nuove volumetrie e le ristrutturazioni, dovrà rispettare, per l'intera sottozona AR-3 i seguenti parametri:

Massima Superficie Utile Lorda residenziale (su due piani) mq. 14.500

Minima Superficie Utile Lorda commerciale (al piano terra) mq. 500
(la superficie commerciale può essere aumentata di ulteriori mq. 1.000 in detrazione della superficie residenziale)

Massima Superficie Coperta complessiva mq. 5.000

Altezza degli edifici 3 piani abitabili (od agibili) a monte ad eccezione:
5% della superficie coperta fino a 5 piani
10% della superficie coperta fino a 4 piani
15% della superficie coperta fino a 2 piani

Altezza dei piani:

Abitabili (o agibili) minimo 2,70 ml. (obbligatori all'ultimo piano)

Abitabili (o agibili) massimo 3,30 ml. (soprattutto al piano terra)

Ai fini urbanistici e per la determinazione degli oneri l'altezza dei piani fuori terra verrà comunque conteggiata in ml. 3,00

I parcheggi pubblici a servizio delle residenze e delle volumetrie commerciali, nonché il verde pubblico e le attrezzature di legge potranno essere reperiti anche all'esterno della sottozona AR-3 purché all'interno dell'area del Piano Attuativo o nelle sue immediate vicinanze.

Si definisce Superficie Utile Lorda, la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne a servizio dei piani oltre al primo) con esclusione di:
-terrazze e bussole di entrata;

-locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaia e simili) purché conformi alle caratteristiche architettoniche e morfologiche degli edifici principali;

-piani interrati, quando facciano parte di edifici pubblici, ovvero quando siano destinati a parcheggio e ad autorimessa, nonché a servizi connessi;

-sottotetti e sottoparchi che non abbiano caratteristiche di abitabilità. ”

L'area di ristrutturazione urbanistica individuata dalla variante adottata corrispondente alla perimetrazione della zona BR - BD individuata nelle tavole 1d e 1f in scala 1/2000 della variante organica al P.R.G. per le aree edificate; tale zona corrisponde all'area occupata dallo stabilimento STIANI ed alle aree limitrofe destinate a verde pubblico, servizi pubblici (zona S5) parcheggi ed autorimesse interrato.

Per tale area le norme di P.R.G. rimandano pertanto alla normativa specifica che verrà definitivamente approvata con la "VARIANTE PER L'AREA SPECIFICALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL CAPOLUOGO"

BR - BD/4 PONTEROTTO /SOTTOZONA BD/BR CORRISPONDENTE ALL'AREA ED AI FABBRICATI DELL' OLEIFICIO FORNI (TAV.10 in scala 1:2000, TAV.11 in scala 1:5000)

Sugli edifici della sottozona prima della approvazione di un piano di recupero potranno essere realizzate solo opere che rientrano nelle categorie di intervento previste nel II grado di intervento di cui all'art. 10 punto 4 delle presenti norme:

Il piano di recupero dovrà rispettare i criteri e i parametri indicati di seguito:

- a) intervento di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica che non alteri le caratteristiche di complesso unitario degli attuali edifici e non modifichi in modo sostanziale la loro posizione. Potranno essere comunque previsti un limitato allontanamento dall'edificio del Molino della Sora ed una ricostruzione della volumetria secondo uno schema planivolumetrico più articolato.
- b) Mantenimento del volume degli edifici attuali.
- c) Ricostruzione degli edifici con una altezza massima di 7 ml.
- d) Realizzazione di edifici che per tipologia e per caratteristiche delle finiture siano omogenei con quelli tradizionali esistenti nel territorio circostante.
- e) Destinazioni possibili: residenza, attività ricettive, commercio. Da escludere la destinazione produttiva.
- f) Realizzazione di posti auto in base ai disposti della legge 122/89.
- g) Realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e per i clienti in base alla normativa in vigore per le varie destinazioni previste.
- h) Il perimetro della zona BR BD/4 indicato nelle tavole di P.R.G. è da considerarsi orientativo e potrà essere precisato in sede di piano di recupero con i limiti di cui al precedente punto a.

BR - BD/5 SAN CASCIANO / SOTTOZONA BD/BR CORRISPONDENTE
ALL'AREA ED AI FABBRICATI DELLA CONCESSIONARIA LASTRAIOLI
SULLA VIA CASSIA (TAV.1/d in scala 1:2000)

Sugli edifici della sottozona prima della approvazione di un piano di recupero potranno essere realizzate solo opere che rientrino nelle categorie di intervento previsto nel II grado di intervento di cui all'art. 10 punto 4 delle presenti norme.

Il piano di recupero dovrà rispettare i parametri indicati di seguito

- a) intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico. L'articolazione dei fabbricati ristrutturati ed ampliati dovrà essere la seguente:

PIAZZALE LATO NORD : da mantenere la possibilità di realizzare

Volumi interrati per autorimessa;

EDIFICIO PER ESPOSIZIONE E UFFICI: rialzamento fino all'al-

tezza degli edifici più alti esistenti nella zona B2 adiacente per tutto l'edificio fino al raggiungimento degli indici fissati per le zone BR, BD

- b) destinazioni possibili: ricettivo, commerciale, direzionale;
c) realizzazione di posti auto in base ai disposti della legge 122/89;
d) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e per i clienti in base alla normativa in vigore per le varie destinazioni previste.

BR - BD/6 SAN CASCIANO BARDELLA /SOTTOZONA BD/BR
CORRISPONDENTE ALL'AREA ED AI FABBRICATI DELL'AZIENDA
PAOLUCCI IN SECONDA SCHIERA SU VIA EMPOLESE (TAV.1 c in scala
1:2000)

Sugli edifici della sottozona prima della approvazione di un piano di recupero potranno essere realizzate solo opere che rientrino nelle categorie di intervento previsto nel II

Grado di intervento di cui all'articolo 10 punto 4 delle presenti norme.

Il piano di recupero dovrà rispettare i criteri ed i parametri indicati di seguito:

- a) intervento di ristrutturazione edilizia anche con modifica delle tipologie e con realizzazione di uno schema planivolumetrico più articolato.
b) Mantenimento del volume degli edifici attuali.

- c) Ricostruzione degli edifici con una altezza massima di 7 ml.
- d) realizzazione di edifici con caratteristiche di finitura compatibili con quelle degli edifici in prima schiera su via empoles.
- e) destinazioni possibili: residenza attività ricettive, commercio: da escludere la destinazione produttiva.
- f) Realizzazione di posti auto in base ai disposti della legge 122/89.

BR /7 ROMOLA /SOTTOZONA BD/BR SU VIA DEI LANDI (TAV. in scala 1:2000)

Possibilità di fare riferimento alla destinazione D1 fino alla cessazione o al trasferimento dell'attività

Il piano di recupero dovrà rispettare i criteri ed i parametri indicati di seguito.

- a) Potrà essere ricostruita solo la volumetria esistente con esclusione delle tettoie, delle logge e degli altri volumi condonati
- b) Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico per posti auto da 15 a 20, con numero da determinare in occasione del piano di recupero.

Per il resto varranno i criteri generali, se non in contrasto, delle zone BR

**ART. 16 - 2° GRUPPO, ZONE DI COMPLETAMENTO,
AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA,
SOTTOZONE B1-B2-B3-B4**

- 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.
- 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.
- Il piano fissa per le varie sottozone specifici parametri urbanistici. Le aree delle sottozone B1, B2, B3, B4 sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate, insieme ai parametri urbanistici, nella legenda allegata alle suddette tavole planimetriche.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

4 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM PER LE ABITAZIONI E PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE URBANE INDIVIDUATE COME COMPLETAMENTE EDIFICATE DAL P.R.G.

Le possibilità di ampliamento di cui al presente comma si applicano agli edifici ricadenti nelle sottozone urbane riportate di seguito:

B1, B2, B3, B4, B PEEP, B LC.

Gli ampliamenti consentiti sono i seguenti:

- 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 ed abitative con le seguenti modalità 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. interrati o fuori terra
 - b2) nuovi ambienti di uso abitativo fino ad un massimo di 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare.
- 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.

I suddetti ampliamenti dovranno rispettare inoltre i seguenti criteri di carattere generale:

- Per l'individuazione delle unità immobiliari alle quali applicare gli ampliamenti si dovrà fare riferimento a quelle esistenti alla data di adozione della Variante organica al P.R.G.
- L'applicazione degli ampliamenti puntuali di cui il presente comma 4 è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai parametri urbanistici delle varie sottozone e sostitutiva delle possibilità di ampliamento previste dai precedenti commi 1,2,3 del presente articolo 19.
- Gli edifici ampliati dovranno avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantiscano gli standards previsti dall'art. 2 della legge 122/89 in relazione alle volumetrie ampliate ed uno standard di 1mq/20mc in relazione alla volumetria attuale degli edifici.
- Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e con finiture (intonaco o paramento faccia-vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenei a quelli del fabbricato di ampliamento o dei fabbricati in aderenza o adiacenti.
- Nel caso di fabbricati con più unità immobiliari le possibilità di ampliamento relative alle singole unità immobiliari dovranno essere coordinate mediante l'elaborazione di un progetto unitario per l'intero fabbricato o per corpi di fabbrica chiaramente definiti.

- In ogni caso l'utilizzazione delle possibilità di ampliamento dovrà portare alla realizzazione di un fabbricato di altezza non superiore a 3 piani.

**ART. 17 - 3° GRUPPO - ZONE URBANE COMPLETAMENTE
EDIFICATE A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI PIANI
ATTUATIVI, SOTTOZONE B- P.E.E.P. E B - L.C.**

- Si tratta delle zone completamente edificate per l'avvenuta realizzazione di piani per l'Edilizia Economica e Popolare (sottozone B - P.E.E.P.) e di lottizzazioni convenzionate (sottozone B - L.C.)
- Le aree della sottozona B-P.E.E.P. e B - L.C. sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate nella "legenda " allegata alle suddette tavole planimetriche e con un numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani e riportato nelle tabelle allegate alle norme.
- Per tali zone si rimanda agli elaborati grafici, normative di attuazione, convenzioni ed altri atti regolarmente approvati e depositati presso gli uffici Comunali .
Sugli immobili esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla L.R. 59/80

**ART. 18 - 4° GRUPPO - ZONE DA ASSOGGETTARE A
INTERVENTI DI RECUPERO, SOTTOZONE R**

1 -Nelle tavole planimetriche di P.R.G. in scala 1:2000 sono individuate con una specifica simbologia (perimetrazione, sigla R , numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani) le zone per le quali la variante organica per le aree edificate prevede interventi di ristrutturazione urbanistica (6° grado di intervento come definito dall'Art.10 comma 8 delle norme).

2- Per le zone R sono state elaborate n° schede normative composte da una parte descrittiva e da una planimetria scala 1:2000. Nella parte descrittiva sono indicate:

- le motivazioni dell'intervento
- le caratteristiche morfologiche (giacitura)dell'area interessata e sono individuati:
- lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento.
- la dotazione minima di aree pubbliche
- i parametri quantitativi che dovranno caratterizzare l'intervento (caratteristichedell'intervento)

-le destinazioni ammesse

Come caratteristiche dell'intervento vengono individuati:

per gli edifici da mantenere, il livello massimo di intervento (fino al 4° grado di intervento come definito dall'art. 10 comma 8 delle norme)

per gli edifici da sostituire, le seguenti caratteristiche degli edifici ricostruiti: a)

- Superficie utile lorda (come definita dall'articolo 3 delle norme)
- b) Superficie coperta massima
- c) caratteristiche dei locali accessori
- d) piani fuori terra
- e) distanze minime
- f) sistemazioni esterne
- 9) coperture.

3 - Le schede normative prevedono tre strumenti attuativi, a seconda delle caratteristiche e della consistenza dell'intervento:

- a) piano di recupero, da elaborare sulla base dell'art.8 punto D delle norme
- b) progetto planivolumetrico, da elaborare sulla base dell'art.10 comma 7 delle norme.
- c) intervento edilizio diretto previo rilascio della concessione edilizia da parte del comune. Nei casi in cui la scheda tecnica consente l'intervento edilizio diretto ma prevede ugualmente aree pubbliche o superfici da destinare ad uso pubblico, preliminarmente al rilascio della concessione edilizia dovrà essere stipulata la convenzione prevista dall'art. 10 comma 7 punto 10 delle norme.

4 -Le schede normative hanno carattere orientativo e non vincolante. Le indicazioni assolutamente vincolanti sono le seguenti:

- a) lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento;
- b) le caratteristiche e la consistenza quantitativa indicate nelle planimetrie per le strade e il verde pubblico;
- c) le caratteristiche di posizione indicate nella planimetria e la superficie minima indicata nella parte descrittiva per i parcheggi pubblici;
- d) la superficie utile lorda e i piani fuori terra, le indicazioni di aderenza e di allineamento rispetto agli edifici esistenti, le indicazioni sulle sistemazioni esterne riportate, oltre che sulla planimetria della scheda normativa, anche sulla corrispondente tavola planimetrica in scala 1:2000 di P.R.G.
Tutte le altre indicazioni potranno essere modificate, con scelte progettuali motivate, nell'ambito dei piani di recupero o dei progetti planivolumetrici. Nei casi in cui la scheda normativa consente l'intervento edilizio diretto tale opportunità potrà essere utilizzata solo rispettando integralmente tutte le indicazioni della scheda normativa. In alternativa si potranno modificare i parametri non vincolanti mediante l'elaborazione preliminare di un progetto planivolumetrico.

5- Nella parte descrittiva delle schede normative vengono indicati il numero dei piani fuori terra e le caratteristiche dei locali accessori. Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede le altezze utili interne dei singoli piani dovranno essere contenute entro i seguenti limiti:

- a) piani ad uso residenziale ml. 2,80
- b) piani terra ad uso non residenziale ml. 3,10
- c) locali accessori (autorimesse private o magazzini) ml.2,50

Le indicazioni generali del presente paragrafo e le indicazioni specifiche contenute nelle schede normative a proposito delle altezze utili dei singoli piani hanno carattere vincolante ai sensi del precedente paragrafo 4.

- 6 - Nell'ambito degli interventi di recupero dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi o autorimesse private che raggiunga gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria da ricostruire , in aggiunta allo standard di 1 mq./20 mc. in relazione alla volumetria preesistente. Nel caso che l'intervento di recupero preveda destinazioni di tipo commerciale, ricettivo o direzionale dovrà essere garantita una ulteriore dotazione di parcheggi a disposizione del pubblico di 40 mq. per 100 mq. di superficie utile lorda, o dovrà essere dimostrata l'esistenza di una dotazione sufficiente di parcheggi pubblici nelle vicinanze.
- 7 - Le previsioni delle schede normative relative alle zone R costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale 1444/68.
Le eventuali modifiche alle indicazioni delle schede normative introdotte con i piani di recupero e con i progetti planivolumetrici avranno lo stesso valore di deroga.

ART.19 AMPLIAMENTI PUNTUALI AGLI EDIFICI DELLE ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE

Le tavole planimetriche in scala 1:2000 del P.R.G. riportano alcune previsioni puntuali di ampliamento di singoli edifici , previsioni introdotte con la variante organica per le aree edificate. Le previsioni di ampliamento sono di 3 tipi, come specificato di seguito nel presente articolo, e sono individuate nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. con simbologie particolari per ciascun tipo d'ampliamento.

Gli ampliamenti puntuali potranno essere realizzati mediante interventi edilizi diretti, salvo gli adempimenti preliminari indicati di seguito.

1 - SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO

E' consentita la sopraelevazione di un piano degli edifici (o porzioni di edificio) individuati nelle tavole planimetriche di P.R.G. Le previsioni di sopraelevazione di cui al presente comma sono da considerarsi aggiuntive rispetto ai parametri di zona fissati dalle altre norme di P.R.G. per le zone nelle quali ricadono gli edifici oggetto delle previsioni. Le sopraelevazioni dovranno essere realizzate con le caratteristiche indicate di seguito :

- a) il piano sopraelevato dovrà rispettare l'ingombro del piano sottostante, rispetto al quale saranno possibili rientranze e non delle sporgenze; la superficie di sopraelevazione si dedurrà dalle tavole di P.R.G. e dal rilievo dell'edificio attuale;

- b) l'altezza utile del piano sopraelevato dovrà essere al massimo di ml.2,80 salvo diversa altezza minima prescritta da norme particolari (ad esempio per attività ricettive);
- c) il piano sopraelevato dovrà essere sostitutivo e non aggiuntivo rispetto ad eventuali mansarde, nel senso che tali mansarde non potranno essere ricostruite sopra il piano aggiunto;
- d) il piano sopraelevato dovrà essere realizzato con caratteristiche costruttive e con finiture (intonaco o paramento a faccia vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenei a quelli del fabbricato esistente e dovrà confermare o migliorare la "coerenza" dell'edificio rispetto all'edilizia circostante;
- e) l'edificio sopraelevato dovrà avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantisca gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria di sopraelevazione, in aggiunta agli standards di 1 mq./20 mc. in relazione alla volumetria preesistente;
- f) le previsioni di sopraelevazione contenute nelle tavole planivolumetriche in scale 1:2000 di P.R.G. costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale 1444/68.

2 - AMPLIAMENTO IN PIANTA

E' consentito l'ampliamento in pianta , o la costruzione in aderenza o nelle vicinanze , di edifici esistenti secondo gli ingombri in pianta individuati nelle tavole planimetriche di P.R.G. Le previsioni di ampliamento di cui al presente comma sono da considerarsi sostitutive rispetto ai parametri di zona fissati dalle altre norme di P.R.G. per le zone nelle quali ricadono gli edifici oggetto delle previsioni. Gli ampliamenti in pianta dovranno essere realizzati con le caratteristiche indicate di seguito:

- a) dovranno essere rispettati gli allineamenti e gli ingombri in pianta indicati nelle tavole planimetriche di P.R.G. La superficie coperta realizzabile si dedurrà dalle tavole di P.R.G.e dal rilievo degli edifici attuali , che determinano gli allineamenti.
- b) gli ampliamenti e gli edifici in aderenza dovranno avere la stessa altezza, lo stesso numero di piani e lo stesso interasse fra i piani degli edifici dei quali costituiscono l'ampliamento o degli edifici in aderenza o adiacenti.
- c) gli ampliamenti e gli edifici in aderenza dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e con finiture(intonaco o paramento faccia-vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenei a quelli del fabbricato di ampliamento o dei fabbricati in aderenza o adiacenti.
- d) Gli ampliamenti e gli edifici in aderenza dovranno avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantisca gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria di ampliamento. Dovrà essere inoltre verificato uno standard di 1mq./20 mc. per gli edifici esistenti interessati dall'ampliamento o in aderenza.
- e) Le previsioni di ampliamento contenute nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 di P.R.G. costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale del 2/4/1968. Comunque , indipendentemente dalle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. , la distanza degli ampliamenti dalle pareti finestrate degli edifici esistenti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e la distanza degli ampliamenti dai

confini di proprietà non potrà essere inferiore ai minimi prescritti dalle norme del codice civile.

3 - AMPLIAMENTO PUNTUALE NON RICONDUCEBILE A DETERMINATE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

E' consentito l'ampliamento secondo i parametri quantitativi e qualitativi indicati di seguito, degli edifici indicati nelle tavole planimetriche di P.R.G. Le previsioni di ampliamento di cui al presente comma sono da considerarsi sostitutive rispetto ai parametri di zona fissati dalle altre norme di P.R.G. per la zona nelle quali ricadono gli edifici oggetto delle previsioni.

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con le caratteristiche di carattere generale indicate di seguito:

- e) gli ampliamenti dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e con finiture (intonaco o paramento faccia-vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenee a quelle del fabbricato di ampliamento o dei fabbricati in aderenza o adiacenti;
- f) gli edifici ampliati dovranno avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantiscono gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alle volumetrie in ampliamento ed uno standard di 1mq/20mc in relazione alla volumetria attuale degli edifici;
- g) le previsioni di ampliamento contenute nel presente comma e nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 di P.R.G. costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale del 2/4/1968. Comunque la distanza degli ampliamenti dalle pareti finestrate degli edifici esistenti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e la distanza degli ampliamenti dai confini di proprietà non potrà essere inferiore ai minimi prescritti dalle norme del Codice Civile.

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati secondo i parametri quantitativi e qualitativi specifici indicati di seguito:

- 1) AMPLIAMENTI PUNTUALI IN LOCALITA' BARDELLA
indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla A1) nella tav. planimetrica n.1/a in scala 1:2000 di P.R.G.
 - ampliamenti delle attività produttive fino ad un massimo del 20% delle volumetrie degli edifici attuali ad uso produttivo
 - edifici residenziali esistenti in detrazione rispetto al 20%
 - ampliamenti da realizzare in base a progetti coordinati estesi a comparti minimi individuati dalla Commissione Urbanistica.

- 2) AMPLIAMENTI PUNTUALI IN LOCALITA' BARDELLA
indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla A2) nella tav. planimetrica n.1/c in scala 1:2000 di P.R.G.

- ampliamenti fino ad un massimo di 130 mq. di superficie coperta, su un solo livello corrispondente al piano terra degli edifici esistenti
 - demolizione preliminare di tutti gli edifici precari esistenti sui lotti, compresi quelli condonati.
 - Realizzazione, sul retro degli edifici, di parcheggi per una superficie corrispondente agli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 estesi anche alle volumetrie degli edifici attuali da mantenere.
- 3) AMPLIAMENTO PUNTUALE SU VIA G. DI VITTORIO DEL CAPOLUOGO
 indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A3**) nella tav. planimetrica n 1/d in scala 1:2000 di P.R.G.
- rialzamento del corpo di fabbrica più basso dell'edificio, fino allo stesso numero di piani ed allo stessa altezza del corpo di fabbrica più alto.
- 4) AMPLIAMENTI PUNTUALI SU VIA A. GRANDI DEL CAPOLUOGO
 indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A4**) nella tav. planimetrica n. 1/f in scala 1:2000 di P.R.G.
- ampliamento degli edifici su via Grandi determinato dal punto di vista quantitativo applicando gli indici della zona B2 ($if=2mc/mq$; $Rc 40\%$) anche alle aree di verde privato sul retro, compresa la fascia di verde privato.
 - ampliamenti ad un solo piano sul retro degli edifici che si affacciano su via Grandi, in aderenza ed in allineamento a tali edifici.
 - demolizione preliminare di tutte le superfetazioni presenti sui lotti.
- 5) AMPLIAMENTI PUNTUALI SU VIA DELLE ROSE DEL CAPOLUOGO
 (PEEP DI CASTAGNOLO)
 indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A5**) nella tav. planimetrica 1/f in scala 1:2000 di P.R.G.
- possibilità di utilizzare come residenza i locali previsti come piano seminterrato dal P.E.E.P. di Castagnolo
 - la possibilità è subordinata alla esistenza delle condizioni igieniche di minima prescritte, per i locali con destinazione residenziale, del regolamento edilizio in vigore.
- 6) AMPLIAMENTO PUNTUALE SU VIA GRAMSCI A MERCATALE
 indicato con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A6**) nella tav. planimetrica n. 2/a in scala 1:2000 di P.R.G.
- ampliamento dell'edificio attuale in base ai seguenti parametri quantitativi:
 Sup. coperta: 8mq.
 Volume: ampliamento massimo 210 mc.
- 7) AMPLIAMENTO PUNTUALE SU VIA MATTONCETTI A MERCATALE
 indicato con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A7**) nella tav. planimetrica n.2/a in scala 1:2000 di P.R.G.

- ampliamento della abitazione esistente determinata dal punto di vista quantitativo applicando gli indici della zona B2 ($if=2mc/mq$; $Rc 40\%$) su tutta l'area perimetrata
 - mantenimento anche per l'edificio ampliato dell'accesso carrabile dell'edificio attuale da via Mattoncetti.
- 8) **AMPLIAMENTO PUNTUALE SU VIA NUNZI A MERCATALE**
 indicato con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A8**) nella tav. planimetrica n. 2/b in scala 1:2000 n. di P.R.G.
- ampliamento in aderenza all'edificio attuale per una volumetria massima di 300 mc da distribuire su 2 piani alla stessa quota dell'edificio attuale.
- 9) **AMPLIAMENTI PUNTUALI SU VIA G. ROSSA A CHIESANUOVA (PEEP)**
)
 indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A9**) nella tav. planimetrica n. 6 in scala 1:2000 di P.R.G.
- possibilità di utilizzare come residenza i locali previsti come piano seminterrato del P.E.E.P.
 - la possibilità è subordinata alla esistenza delle condizioni igieniche di minima prescritte, per i locali con destinazione residenziale, dal regolamento edilizio in vigore.
- 10) **AMPLIAMENTI PUNTUALI SU VIA S. MARIA MACERATA A MONTEFIRIDOLFI**
 indicati con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A10**) nella tav. planimetrica n. 8 in scala 1:2000 di P.R.G.
- ampliamento dell'edificio esistente determinato dal punto di vista quantitativo applicando gli indici della zona B2 ($if=2mc/mq$; $Rc 40\%$) su tutta l'area perimetrata
 - ampliamento in aderenza all'edificio esistente.
- 11) **AMPLIAMENTO PUNTUALE SU VIA KENNEDY A SAN CASCIANO**
 indicato con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A11**) nella tav. planimetrica n. 1/d in scala 1:2000 di P.R.G.
- Fascia di terreno della larghezza di 5 ml. In fregio a via Kennedy, da destinare a parcheggio pubblico; su tale area potranno essere calcolati gli indici urbanistici della zona B2 adiacente.
- 12) **AMPLIAMENTO PUNTUALE SU VIA GANDHI A CERBAIA**
 Indicato con specifica simbologia (perimetrazione, sigla **A12**) nella tav. planimetrica n. 3/b in scala 1:2000 di P.R.G.
- Possibilità di edificazione fino ad una volumetria massima di 1000mc. e rispettando gli indici urbanistici della sottozona B2.

ART. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

- 1 - Sono definite zone C 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 queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante i piani P.E.E.P. (167/1962) o lottizzazioni convenzionate in armonia alle leggi e disposizioni vigenti, salvo nelle zone per le quali è previsto l'intervento edilizio diretto, come specificato nelle norme che seguono
- 2- Le zone territoriali omogenee C si dividono in tre gruppi suddivisi a loro volta in sottozone

1°GRUPPO: ZONE CON PIANO URBANISTICO GIA' APPROVATO

SOTTOZONE C PEEP per le quali è stato approvato un Piano di Edilizia Economica e Popolare

C L.C. per le quali è stata approvata una lottizzazione convenzionata

2°GRUPPO : ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE (INTRODOTTE O REGOLAMENTATE EX NOVO DALLA VARIANTE ORGANICA PER LE AREE EDIFICATE)

SOTTOZONE NI Con schede normative

3° GRUPPO : ZONE DI ESPANSIONE DIREZIONALE E COMMERCIALE

SOTTOZONE CD

- 3 -DESTINAZIONI D'USO. Le zone C sono destinate prevalentemente alla residenza e ai servizi necessari ad essa, quali: negozi, piccole attività artigianali di servizio (purché 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.

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 (per i casi previsti di seguito nelle sottozone NI.) di norma dovrà essere estesa all'intera unità urbanistica; con apposita delibera consiliare, anche in relazione ai vari Programmi

Pluriennali di attuazione, potranno essere apportate modifiche alla suddetta perimetrazione purché 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 o individuati esplicitamente nelle schede normative per le sottozone NI, 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.

4C - 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 dalla Giunta 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.

ART.21 1° GRUPPO - ZONE CON PIANO URBANISTICO GIA' APPROVATO, SOTTOZONE C PEEP E C LC.

- Si tratta delle zone di espansione individuate nella variante generale 1984 e per le quali sono già stati approvati i piani attuativi (PEEP o LC) ; la realizzazione degli interventi è in corso o di prossimo inizio.
- Le aree delle sottozone C PEEP e C LC sono individuate nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle suddette tavole planivolumetriche e con un numero di ordine riferito ai sigoli centri urbani e riportato nella tabella allegata alle norme.
- Per tali zone si rimanda agli elaborati grafici ,normative di attuazione, convenzioni ed altri atti regolarmente approvati e depositati presso l'Ufficio Urbanistica Comunale.
Per eventuali varianti dovranno essere rispettate le indicazioni delle presenti norme ed in particolare i parametri urbanistici fissati nelle tabelle allegate alle norme; tali parametri dovranno essere rispettati sia per l'intera zona che nei singoli lotti edificabili.

ART. 22 2° GRUPPO - ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE, SOTTOZONE NI.

1 - Nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. in scala 1:2000 sono individuate con una specifica simbologia (perimetrazione, sigla NI, numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani) le zone per le quali la variante organica per le aree edificate prevede o regola ex novo interventi di nuova edificazione.

2- Per le zone NI sono state elaborate n° schede normative composte da una parte descrittiva e da una planimetria in scala 1:2000. Nella parte descrittiva sono indicate:

- le motivazioni dell'intervento
- le caratteristiche morfologiche (giacitura) dell'area interessata e sono individuati
- lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento
- la dotazione minima di aree pubbliche
- i parametri quantitativi e qualitativi che dovranno caratterizzare l'intervento (caratteristiche tipologiche e parametri quantitativi)
- le destinazioni ammesse, nei limiti fissati dall' art.20 delle norme.

La parte descrittiva delle schede individua per le singole zone i parametri quantitativi e qualitativi indicati di seguito: a) superficie utile lorda (come definita dall'art. 3 delle norme) b) superficie coperta massima c) caratteristiche dei locali accessori d) piani fuori terra e) distanze minime f) sistemazioni esterne g) coperture

3 - Le schede normative prevedono 4 strumenti attuativi a secondo delle caratteristiche e della consistenza dell'intervento:

- a) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, da elaborare sulla base dell'art. 8 paragrafo 8A e dell'art. 20 delle norme.
- b) Piano di Lottizzazione , da elaborare sulla base dell'art.8 paragrafo 8 B e dell' art. 20 delle norme.
- c) Progetto di massima unitario da elaborare sulla base dell'art.9 comma 2 delle norme , nei casi previsti nel successivo paragrafo 4
- d) intervento edilizio diretto previo rilascio della concessione edilizia da parte del Comune. Nei casi in cui la scheda tecnica consente l'intervento edilizio diretto ma prevede ugualmente aree pubbliche o superfici da destinare ad uso pubblico , preliminarmente al rilascio della concessione edilizia dovrà essere stipulata la convenzione prevista dall'art. 9 comma 2 punto 8 delle norme.

4 - Le schede normative hanno carattere orientativo e non vincolante. Le indicazioni assolutamente vincolanti sono le seguenti:

- a) lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento.
- b) le caratteristiche e la consistenza quantitativa indicata nelle planimetrie per le strade e il verde pubblico
- c) le caratteristiche di posizione indicate nella planimetria e la superficie minima indicata nella parte descrittiva per i parcheggi pubblici.
- d) la superficie utile lorda e i piani fuori terra

1 - Nelle tavole planimetriche di P.R.G. in scala 1:2000 sono individuate con una specifica simbologia (perimetrazione, sigla CD), le zone destinate a nuovi insediamenti commerciali e direzionali.

Tali zone sono destinate alla costruzione di edifici ad uso prevalentemente direzionale e commerciale come:

- uffici pubblici e privati;
 - sedi di associazioni economiche;
 - locali per esposizioni, riunioni ed altre attività economiche
 - locali per mostre e vendita di prodotti commerciali;
 - centri di vendita all'ingrosso;
 - altre attività di tipo direzionale e commerciale escluse le attività produttive.
- La residenza è ammessa nel limite massimo del 20% dell'intera volumetria.

ART. 24 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

1 - Sono definite zone D le zone destinate ad insediamenti produttivi commerciali e turistico - ricettivi

Nelle zone D è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, da attuarsi mediante i piani P.I.P. (865/71) o lottizzazioni convenzionate in armonia alle leggi e disposizioni vigenti, salvo per le zone nelle quali è previsto l'intervento edilizio diretto , come specificato nelle norme che seguono.

2- Le zone territoriali omogenee D si dividono in 3 gruppi , suddivisi a loro volta in sottozone:

1°GRUPPO : ZONE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI

Si dividono in sottozone in base alle procedure urbanistiche e di edificazione con le quali sono state attuate

SOTTOZONE D1 I D con intervento diretto
D1 PIP con piano per gli insediamenti produttivi
D1 LC con lottizzazione convenzionata

2° GRUPPO : ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA

Si dividono in sottozone in modo " incrociato" in base alle destinazioni e in base alle procedure di edificazione.

Suddivisi in base alle destinazioni

D2 industriali
D3 artigianali e commerciali
D4 destinazione particolare

SOTTOZONE

- Si tratta delle zone già edificate in tutto o in parte mediante piani urbanistici attuativi (PIP e LC) o mediante interventi diretti.
- Le aree delle sottozone D1 sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate nella" legenda" allegata alle suddette tavole planivolumetriche e con un numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani e riportato nelle tabelle allegate alle norme.
- Nelle zone D1 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, commercio ed altre attività produttive; sono ammesse nuove destinazioni residenziali nei limiti previsti dai piani attuativi originari e, per le sottozone ID, limitatamente alla realizzazione di alloggi per la custodia dell'azienda, per una superficie max di mq.110 per azienda a condizione che l'azienda abbia una superficie utile destinata alla attività produttiva di almeno 300 mq.
In esse sono ammesse le seguenti categorie di intervento edilizio:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - modifiche interne ed esterne (compatibili con la salvaguardia di eventuali valori 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, comunque non superiore al 20% della superficie produttiva esistente;
 - ampliamenti o costruzioni di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti indici di zona:

If.	= 3mc/mq.
Rc.	= 50 %
Altezza massima	= 10 ml. ad esclusione dei volumi tecnici
Distanza minima dai confini	= 5 ml.

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 parziale o 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 (progetto planivolumetrico).

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 i seguenti indici :

If.	= 3mc./mq.; sarà comunque consentita la riedificazione della volumetria esistente
Rc.	= 50% ; non sarà consentito il mantenimento

del rapporto di copertura fondiario
esistente, se superiore al 50%.

Altezza massima = 10 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

Distanza minima
dai confini = 5 ml.

- gli spazi per i parcheggi e il verde pubblico non dovranno essere inferiori al 10% dell'area totale oggetto dell'intervento, (superficie territoriale) ed almeno il la metà dovrà essere destinata a parcheggio. In caso di destinazione commerciale di uno o più edifici la quota di parcheggi relativa a tali edifici (in proporzione alla superficie dei relativi lotti) dovrà essere incrementata in modo da raggiungere almeno lo standard del 40% della superficie utile lorda con destinazione commerciale.

ZONE D1 CON NORMATIVA PARTICOLARE

**D1/A CAPOLUOGO, SOTTOZONA D1 PER LE "CANTINE ANTINORI" FRA
VIA BISIGNANO , VIA EMPOLESE, VIA GENTILINO, VIA CIGLIANO
TAVOLE n° 1a e 1c in scala 1:2000 di P.R.G.**

La normativa particolare per la zona D1 in oggetto è stata inserita nel P.R.G. con la variante 84 in conseguenza dell'accoglimento di una osservazione e delle prescrizioni della CRTA . Con la variante organica per le aree edificate la suddetta zona D1 comprendente le "cantine Antinori" è stata leggermente ampliata estendendo la stessa normativa. Le aree della zona D1 comprendente le "cantine Antinori" 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 Progetto planivolumetrico di utilizzazione della zona D1 dovrà comprendere la viabilità perimetrale alla zona ovvero Via Cigliano, via Empolese, Via Gentilino, Via Bisignano, al fine di stabilire la più idonea organizzazione viaria della zona.

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

**D1/B CAPOLUOGO - SOTTOZONA D1 IN LOCALITA' CINCIULLE
TAVOLA 12 SCALA 1/5000 DI PRG.**

- La normativa particolare per la zona D1 in oggetto è stata inserita nel P.R.G. con la variante approvata con la delibera CC. 190/89.

Gli interventi eseguibili in queste zone sono vincolati alla esecuzione di opere che perseguano il recupero del fabbricato esistente nell'ambito della volumetria attuale, mediante l'applicazione del V° grado di intervento in categoria di intervento E1 meglio descritta all'art. 10 delle norme di attuazione.

- D1/D PONTEROTTO . SOTTOZONA D1 IN RIVA DESTRA
DELLA PESA.
TAVOLA 11 SCALA 1/5000 DI P.R.G.

Gli edifici produttivi esistenti nella sottozona potranno essere oggetto di ristrutturazione fino alla categoria E, (V grado di intervento in base all'art. 10 nelle Norme) nell'ambito della volumetria attuale.

ART. 26 2° GRUPPO : ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, SOTTOZONE D2,D3,D4, -ID,PIP,LC.

Si tratta delle zone di espansione produttiva , non edificate o edificate in minima parte, da edificare ex novo o da completare mediante piani urbanistici attuativi (PIP, LC) o interventi diretti.

Le aree delle sottozone D2 D3 D4 sono individuate nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle suddette tavole planivolumetriche e con un numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani e riportato nelle tabelle allegate alle presenti norme. Sempre con specifiche simbologie riportate nella "legenda" sono individuate le procedure di edificazione (ID, PIP, LC).

1 - SOTTOZONE 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 e verde pubblico attrezzato; almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi.

- La costruzione dei nuovi edifici industriali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici riferiti ai singoli lotti edificabili:

$K = 50\%$ $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$
Distanza dalle strade 8 ml.
Distanza dagli altri confini dei lotti 5 ml.
 $H_{\text{max}} = 10 \text{ ml.}$ esclusi i volumi tecnologici.

- Per le sottozone D2 contraddistinte dalle lettere I.D. (Intervento edilizio diretto) 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 variante organica per le aree edificate 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".

2 - SOTTOZONE D3 - DI ESPANSIONE PRODUTTIVA PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti artigianali e commerciali

- L'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà avvenire attraverso i piani PIP (art.27 L. 865/1971) o piani di lottizzazione privata , detti piani dovranno essere estesi all'intera sottozona o parti organiche di questa.
- I PIP e le Lottizzazioni dovranno prevedere che non meno del 20% dell'area di intervento sia destinata a spazi per attrezzature collettive, parcheggi o verde pubblico attrezzato; almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi . Nel caso che i piani attuativi prevedano la destinazione commerciale di una parte degli edifici la quota di parcheggi relativa a tali edifici (in proporzione alla superficie dei relativi lotti) dovrà essere incrementata in modo da raggiungere almeno lo standard del 40% della superficie utile lorda con destinazione commerciale.
- La costruzione dei nuovi edifici produttivi dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici , riferiti ai singoli lotti edificabili:

Rc	=50%
If.	= 3m/mq. (fondiario)
H max	= 10 ml. esclusi i volumi tecnologici
distanza dai confini	= 5 ml.
- Lotto massimo e minimo ; potranno essere determinati nei piani attuativi per iniziativa degli interessati o del Comune , sulla base di valutazioni preventive circa le caratteristiche delle aziende da insediare.
- Gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione della variante organica per le aree edificate potranno essere ampliati fino al raggiungimento del rapporto di copertura Rc 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 coperta.
- E' consentita la realizzazione di alloggi per la custodia della azienda per una superficie abitabile max di mq.110 per azienda a condizione che l'azienda abbia una superficie utile destinata all'attività produttiva di almeno 300mq.
- In caso di cambio di destinazione da artigianale a commerciale (modifica della destinazione di edifici produttivi esistenti, cambio di destinazione rispetto alle previsioni del piano attuativo) dovranno essere previsti all'interno del lotto parcheggi ad uso pubblico (da tenere aperti in coincidenza con l'apertura dell'attività commerciale) in aggiunta ai parcheggi privati (previsti dalla L. 122/89 o 765/67 a seconda dell'epoca di costruzione dell'edificio) a integrazione della quota di parcheggi pubblici di zona spettante all'edificio (in proporzione alla superficie del lotto) fino a raggiungere uno standard, di parcheggi pubblici e ad uso pubblico, pari al 40% della superficie utile lorda con destinazione commerciale.

- Per le sottozone D3 contraddistinte dalle lettere ID (Intervento edilizio diretto) è ammessa la costruzione di edifici artigianali e commerciali con intervento diretto nel rispetto dei parametri urbanistici sopraindicati; i parametri urbanistici valgono anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

3 - SOTTOZONE D4 - PER ATTIVITA' PRODUTTIVE PARTICOLARI E PER IL DEPOSITO DI MATERIALI

In queste sottozone l'edificazione è consentita per le attività produttive che necessitano di ampi spazi scoperti che potranno essere utilizzati per deposito, cernita e commercio di materiali nuovi o usati come pure depositi di roulotte, 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 e quelli da destinare a depositi e/o commercio.

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

ARTICOLO 27 3° GRUPPO : SOTTOZONE D6, D7 PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE TURISTICO 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:

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

Ferma 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.

- 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.

- E' fatto obbligo di conservare i fabbricati inclusi nella zona; questi andranno, ove occorre, 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 necessari di ordinaria manutenzione, dovranno far parte del progetto generale del parco di campeggio che dovrà inoltre comprendere:

- a) 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;

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

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

- d) 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.

- 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.

- 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.

- Le opere edilizie ammesse sugli immobili non dovranno snaturarne le caratteristiche architettoniche qualora gli immobili stessi siano classificati quali immobili di valore e pertanto inserito negli elenchi allegati alla presente normativa. L'Amministrazione Comunale dovrà definire in modo puntuale quali siano gli interventi ammissibili al fine di raggiungere gli obiettivi indicati dalle norme.

- 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.

- 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 di massima unitario di sistemazione dell'intera zona o di una parte organica di questa.

- Le volumetrie massime edificabili e la localizzazione delle nuove volumetrie saranno fissate nel progetto unitario sopra citato, che dovrà essere accompagnato da una relazione particolareggiata che dovrà motivare le richieste delle volumetrie edificabili.

- 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.

- 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.

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

ZONE D7 CON NORMATIVA PARTICOLARE

D7/A LOCALITA' LA BOTTE - NUOVO INSEDIAMENTO ALBELGHIERO

L'insediamento alberghiero in località La botte è individuato con una specifica simbologia (perimetrazione, sigla NI1) nella tavola planimetrica in scala 1:2000 n° 10 (Calzaiolo e Ponterotto) di P.R.G. Per l'insediamento è stata elaborata una scheda normativa analoga a quelle elaborate per i nuovi insediamenti con destinazione prevalentemente residenziale e descritte all'art. 22 punti 2,3,4,5,6,7 delle norme. Tale scheda normativa è costituita solo dalla parte normativa senza la planimetria in scala 1:2000. Per le norme particolari relative al nuovo insediamento alberghiero in località La botte si rimanda pertanto alla suddetta scheda normativa (Calzaiolo e Ponterotto NI1) ed alle regole generali sulle schede normative contenute nei già citati punti dell'art.20 delle norme.

D7 / B LOCALITA' PONTEROTTO - POTENZIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO- RICETTIVA ESISTENTE

L'insediamento turistico ricettivo in località Ponterotto è individuata con specifica simbologia (perimetrazione, sigla R1) nella tavola planimetrica in scala 1:2000 n°10 (Calzaiolo e Ponterotto) di P.R.G. Per l'insediamento è stata elaborata la scheda normativa per le zone da assoggettare a interventi di recupero (sottozona R) come previsto all'articolo 18 punti 2,3,4,5,6,7, delle norme.

Per le norme particolari relative al potenziamento dell'attività turistico ricettiva in località Ponterotto si rimanda pertanto alla suddetta scheda normativa (Calzaiolo e Ponterotto R1) ed alle regole generali sulle schede normative contenute nei già citati punti dell'art. 18 delle norme.

D7 / C LOCALITA' MULINACCIO - POTENZIAMENTO DI UNA ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVA ESISTENTE

L'insediamento turistico ricettivo in località Mulinaccio è individuato con specifica simbologia (perimetrazione, campitura, sigla 7) nella tavola planimetrica 1:5.000 n° 9 (Castelboni) di P.R.G. Per l'insediamento valgono le norme generali contenute nel presente art. 27 punto D7 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le precisazioni riportate di seguito:

- le potenzialità di edificazione dell'insediamento sono individuate dal punto di vista quantitativo dalla applicazione degli indici previsti dall'art. 27 punto D7 all'area individuata nella tavola planimetrica di P.R.G.
- la realizzazione di dette previsioni quantitative dovrà avvenire al di fuori dell'ambito B del torrente Greve, corrispondente in base all'art. 5 comma 1 della D.C.R. 230/94 alle aree che si trovano ad una quota altimetrica inferiore a quella posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- L'esatta perimetrazione dell'ambito B verrà individuata mediante rilievo plano-altimetrico da allegare al progetto di massima unitario dell'intera zona previsto dall'art. 27.D7

ART. 28 4° GRUPPO SOTTOZONE D5 PER LA COLTIVAZIONE DI CAVE

Sono zone nelle quali si è svolta ed è esaurita, al momento della elaborazione della variante organica per le aree edificate, la attività di escavazione e devono essere completati gli interventi di ripristino ambientale. Tali zone sono individuate nelle tavole planimetriche in scala 1:5000 del P.R.G. con una specifica simbologia (retinatura e n°5) riportata nella "legenda" allegata alle suddette tavole planimetriche. Gli interventi di ripristino ambientale dovranno essere effettuati sulla base degli impegni già assunti o mediante esplicite previsioni di recupero da inserire nel Piano Regionale per le attività estrattive (PRAE) previsto dalla legge R 36 e da regolamentare in dettaglio con una successiva variante al P.R.G. di adeguamento al PRAE, da elaborare sulla base delle istruzioni tecniche approvate dalla Giunta Regionale con la deliberazione 44/8 del 20/11/95 e successive modifiche.

Anche l'eventuale apertura di nuove cave sarà subordinata all'inserimento nel PRAE e alla elaborazione della variante al P.R.G. di adeguamento al PRAE.

L'autorizzazione per l'apertura temporanea di cave di prestito avverrà con le modalità e le procedure fissate dall'art.8 della legge R 36/80 e successive modifiche ed integrazioni. Sarà comunque vietata l'apertura di cave di qualunque tipo nelle zone classificate E1, E2, F4 dal P.R.G. o sottoposte a particolari vincoli di carattere ambientale.

ART.29 - 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. 64 del 14/4/ 1995 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.

2 - N O R M A T I V A G E N E R A L E

Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

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

- 2A) per gli immobili dichiarati di valore storico- artistico notificati ai sensi della l. 1089 dell' 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 sono individuati con particolare simbologia, riportata nella "legenda" allegata, nelle tavole planimetriche 1/5000 e 1/2000 di P.R.G., e sono 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), d1)

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. 11 delle presenti Norme di Attuazione.

Anche tali edifici sono individuati con particolare simbologia, riportata nella "legenda" allegata, nelle tavole planimetriche 1:5000 e 1:2000 di P.R.G. , e sono inseriti in apposito elenco in appendice alle presenti norme.

2D) per gli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale (di cui ai punti 2A - 2B) sono consentiti tutti gli interventi edilizi previsti dall'art.5 della legge R 64/95 e successive modifiche e 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.

Nuove costruzioni ed ampliamenti volumetrici

L'edificazione di nuove costruzioni è regolata dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni, con le eventuali limitazioni stabilite nelle varie sottozone dalla presente normativa di P.R.G.

Destinazioni d'uso ammesse

Vale quanto stabilito dalla L.R.64/95 e successive modifiche e integrazioni e dalle seguenti norme

Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

Dovrà essere effettuato applicando le norme contenute nell'art. 5 della legge R 64/95 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici di rilevante valore storico architettonico ambientale e di pregio ambientale dovranno essere rispettate le norme generali del presente articolo 29. Per gli altri edifici si dovrà comunque operare con interventi coerenti con il contesto ambientale ed edilizio.

Nuove costruzioni rurali

Potranno essere realizzate applicando le norme contenute negli articoli 3 e 4 della legge R 64/95 e successive modifiche ed integrazioni. La posizione, le caratteristiche tipologiche e le finiture dei nuovi edifici dovranno comunque essere coerenti con il contesto ambientale ed edilizio.

Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola e recupero con cambio di destinazione.

Potranno essere effettuati applicando le norme contenute nell'art.5 della legge R 64/95 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici di rilevante valore storico ambientale e di pregio ambientale dovranno essere rispettate le norme generali del presente articolo 29. Per gli altri edifici si dovrà comunque operare con interventi coerenti con il contesto ambientale ed edilizio.

Potranno essere previste destinazioni d'uso residenziale e/o turistico

ricettivo . Le nuove destinazioni dovranno tenere conto delle caratteristiche storiche- architettoniche- ambientali degli immobili e non dovranno in ogni caso snaturare la tipologia originale degli immobili stessi.

Al fine di assicurare la conservazione dell'ambiente e la conduzione dei fondi agricoli il comune potrà fissare criteri circa la individuazione della parte del fondo che dovrà rimanere di pertinenza degli immobili per i quali è richiesto il cambio di destinazione, individuazione da effettuare con le procedure stabilite dall'art. 5 della legge R 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Recupero degli immobili interessati da fenomeni di degrado

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. 59/80, e dell'art. 8 paragrafo 8 D delle presenti Norme.

3 - NORMATIVA DELLE SINGOLE SOTTOZONE

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

4 - SOTTOZONA E1 DI VALORE AMBIENTALE

A) Il territorio agricolo del Comune di S.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 un uso agricolo del territorio aperto alle esigenze della più moderna agricoltura e alle colture più specializzate, si propone di disciplinare gli interventi di modifica del territorio e delle preesistenze ambientali ed edilizie, finalizzando gli 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.).

C) Salvaguardia del territorio e delle emergenze vegetazionali e culturali

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 adiacenza 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 ,che comunque sarà subordinato ad autorizzazione.

Nell'ambito dei "programmi di miglioramento agricolo-ambientale" e degli "interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze" previsti dalla legge R 64/95 e successive modifiche ed integrazioni 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 per esigenze di regolarizzazione dello strato superficiale del terreno e 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 severamente 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 pubblico 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 i permessi edilizi a particolari prescrizioni, qualora, sentito il parere della Commissione Edilizia, la loro realizzazione fosse tale da compromettere l'aspetto del paesaggio.

5 - SOTTOZONE E2 DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE

Nelle planimetrie 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 generale per le zone E ed alla normativa particolare relativa alle zone E1, le seguenti prescrizioni:

- 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 programmi di miglioramento agricolo ambientale.

- Solo nei casi in cui un'azienda abbia tutti i fondi agricoli inclusi nella sottozona E2 e non abbia edifici agricoli sufficienti a servizio dei suddetti fondi sarà consentita la edificazione di annessi agricoli, nei limiti stabiliti dai programmi di miglioramento agricolo ambientale ma con i seguenti limiti e prescrizioni:

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

B - 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;

6 - SOTTOZONE AGRICOLE SPECIALI

Il P.R.G. individua alcune zone agricole speciali, individuate nelle tavole planimetriche con specifica simbologia (perimetrazione , sigla E-S) . Per tali aree valgono norme speciali riportate di seguito

SOTTOZONA E2-S , LOCALITA' BISCONDOLA SULLA STRADA PROVINCIALE GREVIGIANA NEI PRESSI DI MERCATALE.

Tavola planimetrica n° 13 (Mercatale) in scala 1/5000

La zona agricola speciale E2-S è stata inserita nel P.R.G. con la variante approvata con la delibera G.R.T. n° 5504 del 21/06/1993.

Gli interventi ammessi in tale zona sono subordinati all'adozione di un preventivo Piano di recupero redatto ai sensi del punto 8D dell'art. 8 delle presenti norme che preveda:

- la demolizione delle parti superfetanti dei manufatti e/o parti di manufatti esistenti e la conseguente ricostruzione di un edificio destinato ad attrezzature ricettive (albergo e ristorante) con una capacità ricettiva di 25 camere, volumetria massima di mc. 4.500 ed altezza massima fuori terra di ml. 7,00;
- le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio dovranno essere perfettamente conformi con le caratteristiche ambientali della zona, in particolare dovranno essere le seguenti:
- copertura con falde inclinate pendenza massima 27%, manto di copertura in coppi e tegole, con possibilità di effettuare nel corpo delle coperture anche delle "terrazze a tasca";
- eventuali terrazze: divieto di terrazze a sbalzo; possibilità di realizzare logge coperte; è vietata l'adozione di parapetti costituiti da ringhiere metalliche;
- finiture delle pareti verticali esterne; per le parti esposte direttamente alla pioggia, oltre all'intonaco tradizionale possibilità di effettuare murature esterne di tamponamento in laterizi faccia vista; in ogni caso intonaco del tipo a calce con velo di malta di calce aerea, imbiancato con bianco a latte di calce, di colorazione chiara;
- zoccoli sulle pareti verticali; sono in genere vietati; possono essere sostituiti da un piccolo battiscopa di laterizio cotto dell'Impruneta di altezza massima non superiore a 10 cm.;
- marciapiedi con finiture esterne costituite da un cordonato in pietra serena lavorata "a mano" e pavimentazione in laterizio cotto dell'Impruneta di forma quadrata fatto a mano;
 - sistemazione delle aree scoperte; dovrà essere elaborato un idoneo progetto, che preveda la piantumazione di piante di alto fusto di essenze locali del diametro di almeno 5 cm. in misura di almeno 2 ogni 100 mc. di volume vuoto su pieno edificato;

- recinzioni - in siepe verde di essenze locali, oppure con muretti intonacati di altezza massima cm. 150 con cimasa in malta cementizia lisciata ed arrotondata (conformazione cosiddetta a "bauletto");
- in aggiunta alle previsioni dell'art. 2 punto 2 della legge 24 /3/1989 n. 122, dovrà essere prevista una superficie di sosta di 1 posto macchina per ogni camera e di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie destinata alla ristorazione;
- la zona boscata, così come individuata mediante apposita simbologia nella tavola planimetrica n° 13 (Mercatale) in scala 1/5000, dovrà rimanere inedificabile; dovrà essere predisposto un apposito programma per la manutenzione e valorizzazione delle aree scoperte attraverso la messa a dimora di essenze locali quali "pinus pinea", "quercus ilex", "cupressus sempervires", etc;

ART.30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Per chiarezza di esposizione ed opportunità di sintesi si ricomprendono nella definizione di zone territoriali F tutte le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ad uso pubblico e riservate ad attività collettive.

In questo modo si interpreta in modo più generale la definizione di zona territoriale F data dall'art.2 del D.M. 2 /4/68 (parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale) ricomprendendo in tale definizione sia le aree ad uso pubblico e riservate ad attività collettive indicate ai punti a,b,c dell'art.3 del D.M. 2/4/68 (che vengono individuate insieme ai parcheggi come aree pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali) sia le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale indicate all'art.4 punto 5 sempre del D.M. 2/4/68 (che vengono individuate come attrezzature di livello superiore, a livello almeno comunale o, più propriamente, sovracomunale).

Le norme relative alle sottozone con specifica destinazione in cui si articolano le zone F sono riportate nel successivo TITOLO IV.

TITOLO IV

ZONE F AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE, DESTINATE AD USO PUBBLICO E DESTINATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE

**ART. 31 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE
COMUNALE E SOVRACOMUNALE.....p. 79**

**ART. 32 - AREE PER L'ISTRUZIONE FINO ALLA SCUOLA
DELL'OBBLIGO.....82**

**ART. 33 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE
COLLETTIVO.....82**

**ART. 34 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LA
SOSTA, IL GIOCO E GLI IMPIANTI SPORTIVI
ALL'APERTO.....83**

ART. 31 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE - SOCIO- SANITARIE- CULTURALI-

Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 e 1:5000 le aree del presente paragrafo 1 sono individuate con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente : perimetrazione, retinatura (solo nella tavola in scala 1:5000) e le sigle S 10 (attrezzature scolastiche), e S 11 (attrezzature socio-sanitarie) e S12 (attrezzature culturali)

- 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 della zona 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, etc.

2 - ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 e 1:5000 le aree del presente paragrafo 2 sono individuate con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente: perimetrazione, retinatura e la sigla VS

- 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 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.

3 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 e 1/5000 le aree del presente paragrafo 3 sono evidenziate con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente : perimetrazione, retinatura (solo nelle tavole in scala 1/5000) e la sigla IT.

Gli impianti tecnologici potranno essere realizzati in tali zone 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.

4 - PARCHI TERRITORIALI

Nelle tavole planimetriche in scala 1:5000 le aree del presente paragrafo 4 sono evidenziate con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente: perimetrazione, retinatura e la sigla F 4.

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.

- 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. 5/97.

- Normativa transitoria

Prima dell'approvazione dei Piani di Attuazione le zone destinate a Parco Territoriale saranno soggette alla normativa delle zone agricole E2 e pertanto nelle tavole planimetriche di P.R.G. le zone sono indicate anche con la sigla E2.

- Destinazione 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.

5 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE CON NORMATIVA PARTICOLARE

A - AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE FRA LUCCIANO E IL FIUME PESA

Tale area è individuata nelle tavole planimetriche n° 10 in scala 1:2000 e n°11 in scala 1: 5000 di P.R.G. , con le specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole (retinatura e sigla VS).

In tale zona eventuali strutture di servizio potranno essere realizzate solo in materiali leggeri (quali legno) e saranno dotate di caratteristiche di mobilità.

B - AREA PER UNA NUOVA CASA DI RIPOSO SULLA VIA EMPOLESE, NEI PRESSI DI VILLA BERENTANO.

Tale area è individuata nelle tavole planimetriche n° 1a in scala 1/2000 e n° 8 in scala 1/5000 di P.R.G. , con le specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole (perimetrazione, retinatura, sigla S11)

Per la realizzazione della nuova casa di riposo dovrà essere presentato un progetto di massima unitario, ai sensi dell'art. 9 comma 2 delle Norme, da approvare da parte della Giunta Comunale. La convenzione prevista nell'ambito del progetto di massima unitario dovrà regolare nel dettaglio le funzioni e le modalità di gestione della casa di riposo e la utilizzazione da parte del Comune delle strutture di servizio che verranno realizzate.

La nuova casa di riposo dovrà essere realizzata rispettando i parametri indicati di seguito :

La volumetria massima sarà di 14.000 mc. compresi i piani interrati. La superficie coperta massima sarà di 3.000 mq.

Il complesso della nuova casa di riposo dovrà articolarsi su diversi corpi di fabbrica in modo da formare l'immagine di un piccolo borgo di tipo tradizionale e non di un complesso unitario con la volumetria concentrata in un unico blocco. I diversi corpi di fabbrica dovranno seguire l'andamento del terreno, escludendo operazioni di modifica radicale della morfologia del terreno stesso con operazioni di scavo e di riporto consistenti. I corpi di fabbrica saranno a 1 o 2 piani fuori terra più il piano seminterrato. Le altezze massime rispetto al piano di appoggio, che dovrà discostarsi il meno possibile dal piano di campagna originario, saranno di 7 ml. sul lato a monte e di 9 ml. sul lato a valle. Le caratteristiche tipologiche e le finiture

(paramenti esterni, aperture, infissi, pavimentazioni, coperture) saranno analoghe a quelle dei fabbricati tipici della zona, salvo le caratterizzazioni dovute alle specifiche destinazioni degli edifici. Dovranno essere realizzati parcheggi per i visitatori con una superficie minima di 1.500 mq., oltre ai parcheggi ed alle autorimesse prescritti dall'art. 2 della legge 122\89.

Tutte le aree libere dai fabbricati (resede, parcheggi ecc.) dovranno essere piantumate con essenze analoghe a quelle del bosco intorno a Villa Berentano. Il progetto di massima unitario dovrà prevedere anche la sistemazione dell'area destinata a verde pubblico fra l'area S11 e via Empolese.

ART. 32 - AREE PER L'ISTRUZIONE FINO ALLA SCUOLA DELL'OBBLIGO

Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 le aree del presente articolo sono individuate con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente con perimetrazione e con la sigla S1 (asilo nido e scuola materna) e S2 (scuola dell'obbligo).

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. 33- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 le aree del presente paragrafo sono individuate con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente con perimetrazioni e con la sigla S3 (attrezzature pubbliche socio-sanitarie) S4 (attrezzature pubbliche ricreativo-culturali) S5 (attrezzature pubbliche in genere) S6 (attrezzature collettive in genere) S7 (attrezzature ricreativo-culturali) S8 (caserme) S9 (attrezzature religiose). Nelle tavole di P.R.G. sono individuati anche gli immobili ,con le relative aree di pertinenza, destinati o da destinare ad attrezzature di interesse collettivo.

- 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.

- 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.
- 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.

ART.34 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATE PER LA SOSTA,IL GIOCO, GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO.

- Sulle aree destinate a verde pubblico per la sosta, il gioco e lo sport sarà consentita la realizzazione di impianti tecnologici (cabina ENEL ,TELECOM, METANO) ; le aree di pertinenza di detti impianti dovranno essere recintate e opportunamente sistemate con alberature di alto fusto.
- Le aree destinate a verde pubblico per la sosta, il gioco e lo sport sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. genericamente con retinatura (con o senza la lettera V) salvo le specificazioni di cui ai paragrafi successivi.

1 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LA SOSTA E IL GIOCO

Nelle tavole planimetriche di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 le aree del presente paragrafo 1 sono individuate con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente perimetrazione, retinatura e la sigla V1

Su tali aree è ammessa l'edificazione di attrezzature di servizio agli spazi verdi, che dovranno essere attrezzati per permettere attività libere nel verde e zone di sosta.

La sistemazione delle aree dovrà essere regolata da appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività e le attrezzature necessarie; detti piani verranno approvati di norma dalla Giunta 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".

2 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATE PER IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO

Nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 le aree del presente paragrafo 2 sono individuate con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente perimetrazione, retinatura e la sigla V2.

Tali aree saranno regolate da appositi piani organici di insieme che individueranno i vari tipi di attrezzature e gli edifici riservati alle attività sportive ed ai servizi

necessari per le suddette attività'; detti piani verranno approvati di norma dalla Giunta Comunale.

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.

3 - AREE A VERDE PUBBLICO CON NORMATIVA PARTICOLARE

A - AREE DI VERDE ATTREZZATO PER LA SOSTA , IL GIOCO E LO SPORT IN LOCALITA' PONTEROTTO E LUNGO LA PESA FRA PONTEROTTO E CALZAIOLO.

Tali aree sono individuate con la sigla V nella tavola planimetrica n° 11 in scala 1:5000 del P.R.G.

Eventuali attrezzature da realizzare in queste zone (sosta, pesca ecc.) dovranno essere realizzate esclusivamente in materiali leggeri (legno) e dovranno avere le caratteristiche della mobilità.

TITOLO V

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E AI PARCHEGGI O SOTTOPOSTI A PARTICOLARI VINCOLI

NORME PROCEDURALI

- ART. 35 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E
RELATIVE FASCE DI RISPETTO, PERCORSI PEDONALI,
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....p.86**
- ART. 36 - AREE PER AUTORIMESSE INTERRATE.....88**
- ART. 37 - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....89**
- ART. 38 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI.....90**
- ART. 39 -NORME PROCEDURALI.....98**

ART. 35 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, PERCORSI PEDONALI, AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle 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. Il tracciato definitivo verrà stabilito in sede di progettazione esecutiva dell'opera, ma dovrà cadere all'interno delle fasce di rispetto".
- 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 o ad uso pubblico, 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. Fra le destinazioni d'uso collegate alle zone adiacenti di P.R.G. ci potrà essere anche quella di parcheggio privato, a condizione che non vengano realizzati nuovi accessi carrabili diretti dalla viabilità pubblica.
- Le aree verdi di arredo ed i percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere realizzati obbligatoriamente all'interno delle fasce di rispetto stradale, nei casi in cui le tavole planimetriche di P.R.G. individuano esplicitamente all'interno di tali fasce delle aree di verde pubblico.
- 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.
- Le aree verdi di corredo e i percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere realizzati obbligatoriamente all'interno delle fasce di rispetto stradale nei casi in cui le tavole planimetriche di P.R.G. individuano esplicitamente, all'interno di tali fasce, delle aree di verde pubblico
- 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 dell'integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

2- PERCORSI PEDONALI

- Il P.R.G. vincola a percorso pedonale i tracciati campestri o urbani sui quali deve essere consentito il pubblico passaggio.
- 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.
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.

3- AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

- Sono le aree definite all'art. 3 lettera d) del D.M. 2/4/1968 n. 1444 nei P.P., nelle lottizzazioni e in tutti gli strumenti urbanistici attuativi, non regolamentati da specifiche schede normative, 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 ed agli edifici. La quantità minima dei parcheggi pubblici deve essere determinata in base alla normativa in vigore, sulla base della cubatura edificabile (per gli insediamenti residenziali) della superficie territoriale dell'insediamento (per gli insediamenti produttivi) e della superficie lorda di calpestio (per gli insediamenti commerciali e direzionali).
- Per le zone regolamentate, a seguito della variante organica per le aree edificate, da specifiche schede normative la previsione di parcheggi pubblici è stata fatta nella scheda normativa stessa, anche in relazione alla situazione del contesto urbano, e quindi la quantità minima di parcheggi pubblici sarà quella determinata nella parte descrittiva della scheda.
Nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 i parcheggi sono individuati con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle tavole. Tali simbologie distinguono fra parcheggi pubblici di superficie (perimetrazione in linea continua) e parcheggi pubblici interrati (perimetrazione in linea tratteggiata). Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 sono individuati con specifica simbologia (perimetrazione a tratteggio e lettera P non incasellata) i parcheggi pubblici per i quali si intende individuare la superficie complessiva e la strada di accesso, demandando alla progettazione definitiva l'esatta posizione sull'area.

- Nelle zone ove i parcheggi sono già indicati dalle tavole di P.R.G. questi possono essere computati per la verifica degli standards; comunque i piani urbanistici attuativi devono prevedere altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere almeno la quantità minima prevista dalla vigente normativa in materia.
- I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazione non impermeabile (grigliato in calcestruzzo e simili) e dovranno avere schermature e protezioni di siepi e alberature. In ogni caso dovranno essere consentite l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Saranno possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza.

ART. 36 - AREE PER AUTORIMESSE INTERRATE

- Le aree destinate alla realizzazione di autorimesse interrato sono individuate nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 di P.R.G. con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente : perimetrazione, sigla A.
- Tali aree sono destinate alla realizzazione di autorimesse interrato. Le autorimesse interrato saranno di uso privato; la superficie a copertura delle strutture interrato dovrà essere destinata ad uso pubblico (verde pubblico, piazze pedonali, parcheggi di superficie) o ad uso privato (piazzali, verde privato) in base alle indicazioni di P.R.G.
- Le autorimesse interrato potranno essere realizzate direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte di privati su concessione dell'Amministrazione Comunale. La concessione ai privati sarà subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere regolate le modalità di realizzazione, i prezzi di vendita ed i criteri di scelta degli acquirenti, l'eventuale corrispettivo della concessione in caso di realizzazione su area di proprietà pubblica, la eventuale destinazione in uso pubblico della superficie a copertura in caso di realizzazione su area di proprietà privata. Le autorimesse dovranno essere realizzate completamente interrato, salvo le aperture strettamente necessarie a norma di legge per gli accessi e per l'areazione dei locali. Le sistemazioni esterne dovranno essere tali da ripristinare il profilo originario del terreno e dovranno prevedere la sistemazione a verde o la sistemazione a piazza pavimentata o a parcheggio di superficie. Sarà possibile solo l'inserimento di elementi di arredo o delle costruzioni strettamente necessarie per i collegamenti verticali con i piani sottostanti, anche ai fini del superamento delle barriere architettoniche. Le aperture e le prese per l'areazione dovranno essere adeguatamente schermate con siepi e alberature. Le aree a verde ripristinate sopra la copertura dovranno essere sistemate con prati, cespugli e, compatibilmente con lo spessore del terreno riportato, alberature. Dovranno essere consentite l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Saranno possibili

eccezioni alle precedenti disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza.

ART. 37 - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

- Le aree di possibile localizzazione dei distributori di carburante sono individuate nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 e 1/5000 di P.R.G. con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole e precisamente : perimetrazione, sigla DB.
- L'individuazione di tali aree costituisce la localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante ai sensi dell'art. 14 della legge R del 31/10/85 n° 61
- La realizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti nelle suddette aree è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale del "Programma Comunale di ristrutturazione della rete degli impianti di distribuzione di carburante", da elaborare in attuazione del "Piano Regionale di razionalizzazione della rete degli impianti stradali di distribuzione di carburanti per uso di autotrazione" di cui alla deliberazione C.R. n° 50/1985 e successive modifiche ed integrazioni. Il programma Comunale dovrà essere elaborato ai sensi dell'art. 18 della suddetta deliberazione C.R. n° 50/1985.
- Le caratteristiche dimensionali e qualitative degli impianti e il numero massimo degli impianti realizzabili nelle aree di possibile localizzazione verranno stabiliti dal suddetto Programma Comunale, sulla base delle indicazioni del Piano regionale.
- Non sarà possibile realizzare i nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle aree boscate e a una distanza inferiore di 20 ml. dalle stesse.

ART. 38 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI

1 - AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

- Sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con una specifica simbologia, riportata nella "legenda" allegata alle tavole stesse, e precisamente con retinatura puntinata.
- 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.
- Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.
- 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 apertura stagionale con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50 e superficie non superiore ai mq. 15.
- 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, dei quali è obbligatorio il mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze.

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

- Nelle tavole planimetriche di P.R.G. sono individuate con apposita simbologia riportata nelle "legenda" allegata alle tavole le aree di rispetto ai centri abitati, nuclei, immobili di valore storico-artistico-ambientale e le aree di notevole valore paesaggistico specifico.
- La destinazione di zona di tali aree è agricola.
 - Per quanto riguarda la disciplina relativa all'uso agricolo valgono le norme delle sottozone E2 - art. 29 della presente normativa.

- La edificazione di nuove costruzioni anche se strettamente legate alla produzione agricola è di norma vietata.
- Le volumetrie eventualmente consentite dai piani di miglioramento agricolo-ambientale elaborati ai sensi della Legge n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere realizzate nelle zone adiacenti non sottoposte al vincolo e dovranno essere 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.
- 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.

3- AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

- Sono classificate come aree di rispetto dei corsi d'acqua le zone di golena interne agli argini dei fiumi e dei canali, gli argini, le zone adiacenti agli argini individuate dalle tavole planimetriche di P.R.G. Le aree di rispetto comprendono le aree di esondazione dei corsi d'acqua, le casse di espansione, le zone soggette a dissesto di qualunque tipo, anche provocate dall'opera dell'uomo (cave in disuso, ecc.)
- 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.
- Nelle zone agricole è vietata ogni nuova costruzione a una distanza minore di ml. 50 dagli argini dei fiumi.
- E' vietato coprire e interrare le gore dei vecchi mulini anche se in disuso. Nelle aree di verde pubblico dovrà essere prevista la riapertura e la valorizzazione delle gore mediante il loro inserimento nelle sistemazioni a verde e nel contesto ambientale.

4 - AREE CIMITERIALI E AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.

Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. in scala 1/2000 e 1/5000 con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole. Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate sulla base della distanza di ml. 200 dal perimetro dei cimiteri esistenti, in base all'art. 338 della legge 27/7/1934 n. 1265.

- Nelle aree di rispetto dei cimiteri esistenti è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura.
- Negli edifici eventualmente esistenti sulle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Nelle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzati gli ampliamenti dei cimiteri esistenti o la costruzione di nuovi, a condizione che l'ampiezza residua della fascia di rispetto resti superiore o uguale a ml. 100.
- Per tutti i cimiteri è prevista la possibilità di ridurre di ridurre da 200 a 100 ml il raggio della zona di rispetto. La perimetrazione delle zone di rispetto ridotte è riportata nelle tavole planimetriche di P.R.G. in scala 1/2000.
L'Amministrazione Comunale potrà chiedere al Prefetto tale riduzione, in base all'art. 338 punto 5 della Legge 1265/34.
- Nelle aree di rispetto cimiteriale eventualmente ridotte sulla base del punto precedente sarà comunque possibile l'ampliamento dei cimiteri esistenti, a condizione che tale ampliamento mantenga una distanza superiore a 100 ml. dai centri abitati. In caso di ampliamento il perimetro dell'area di rispetto cimiteriale verrà automaticamente aumentato sulla base del raggio di 100 ml.
- Le aree di rispetto cimiteriale sono soggette alle norme contenute nella legge 938 del 17/10/1937 e n. 1428 del 4/12/1956 per i cimiteri di guerra.

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

- Le aree boscate sono individuate nelle tavole planimetriche 1/500 di P.R.G. con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole (retinatura).
- 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.
- 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.
- E' vietato costruire nelle zone boscate depositi di rifiuti di qualunque genere e scaricare in zone boscate acque non depurate totalmente.
- 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.
- 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.
- 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.

6 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI.

- Nelle tavole di P.R.G. in scala 1/5000 sono individuate, con specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole, le aree ove potrà essere ammesso lo scarico di materiali solidi di risulta da scavi, demolizioni e materiali non organici e non inquinanti; nelle discariche è vietato scaricare rifiuti solidi e rientranti nelle categorie obbligatoriamente raccolte dal servizio di nettezza urbana.
- 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.
- 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.
- L'apertura di una discarica, sia d'iniziativa comunale che su richiesta di privati, sarà sottoposta a concessione.
- 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 l'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

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni legislative regionali in materia.

7 - 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.) purché 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 interrato solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili al funzionamento delle attrezzature.

8 - AREE A VINCOLO DI RIORGANIZZAZIONE DEGLI ORTI PERIURBANI

Vengono individuate come aree con vincolo di riorganizzazione degli orti periurbani alcune aree marginali di centri edificati (Cerbaia Tav. n° 3b in scala 1/2000 e Tav n° 4 in scala 1/5000) caratterizzate da una notevole frammentazione della proprietà, finalizzata alla realizzazione di orti di piccole dimensioni (per pensionati ecc.),e dalla proliferazione di strutture di servizio per tali orti realizzate con materiali precari e abusive dal punto di vista della normativa edilizia.

Le suddette aree sono individuate nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 di P.R.G. con una specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole (perimetrazione e sigla RO)

i fabbricati precari esistenti su tali aree dovranno essere demoliti oppure, in caso di manufatti condonati, potranno essere sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza nessuna possibilità di razionalizzazione o di cambio di materiali.

in alternativa i fabbricati attuali potranno essere sostituiti con manufatti aventi le caratteristiche indicate di seguito:

a) Caratteristiche costruttive di finitura

- pareti laterali, infissi, copertura in legno a pannelli, con verniciatura trasparente (macchiatura in tonalità chiara o media)
- copertura a capanna con pendenza del 30% verso il lato lungo;
- manto di copertura in lamiera grecata color rosso scuro o con lastre bitumate color rosso scuro;
- proibizione di realizzare un marciapiede esterno
- una sola finestra della superficie complessiva di 1 mq.;
- proibizione di realizzare servizi igienici interni o locali ad uso cucina o lavanderia;
- proibizione di realizzare controsoffitti;

b) Caratteristiche dimensionali

- L'Amministrazione Comunale approverà con uno specifico regolamento il rapporto fra la superficie utile dei manufatti e la superficie dell'area da servire, anche sulla base delle colture praticate e sentita la Provincia, in quanto Ente delegato in materia di agricoltura e foreste;

-i manufatti dovranno essere realizzati prendendo a base due moduli standard di circa 10 mq. (circa 4x2,5 con altezza media di 2,50 ml.) e di circa 28 mq. (circa 7x4 con altezza media di 3 ml.).

La superficie complessiva dei manufatti corrisponderà al numero dei moduli in grado di garantire una superficie immediatamente superiore a quella risultante dall'applicazione del rapporto di cui al punto precedente. L'aggregazione dei moduli sarà a scelta del richiedente, con preferenza per l'aggregazione trasversale.

c) Collocazione del manufatto.

I manufatti dovranno essere collocati in posizione marginale rispetto all'area servita, rispettando comunque la distanza minima di ml. 5 dai confini e con un orientamento corrispondente a quello prevalente nella partizione di dette proprietà.

L'orientamento prevalente dovrà essere individuato per ciascuna zona RO dall'Ufficio Urbanistica Comunale.

In caso di costruzione sul confine di due manufatti abbinati per due diverse aree la superficie massima risultante dall'applicazione del rapporto di cui al precedente punto 5 potrà essere aumentata del 20%.

9 - AREE CON VINCOLO DI RECUPERO AMBIENTALE DI ZONE DI ESCAVAZIONE E DI ZONE INTERESSATE DA LAVORAZIONI PARTICOLARI.

Vengono individuate come "aree con vincolo di recupero ambientale" le aree fra la superstrada FI-SI ed il fiume Pesa di fronte al Bargino, interessate dalla attività di lavorazione della centrale BETONVAL e comunque caratterizzate dalla presenza di fabbricati costruiti con destinazione produttiva e da una morfologia del terreno fortemente alterata.

Le suddette aree sono individuate nella tavola planimetrica in scala 1:2000 N°9 di P.R.G., con una specifica simbologia riportata nella "legenda" allegata alle tavole (perimetrazione e sigla RE)

Si prende atto che le attività produttive attuali sono incompatibili con la vicinanza al fiume Pesa e con il valore ambientale e paesaggistico della zona.

In particolare i cumuli di materiale ed i bacini di decantazione del cantiere BETONVAL ricadono all'interno di un'ansa del fiume Pesa, completamente nell'ambito B ed in parte nell'ambito A2 definiti dalla delibera C.R. n° 230/94 sul rischio idraulico. In caso di alluvione la presenza dei cumuli di materiale e delle vasche di decantazione, che occupano un'area di circa 3 ettari, costituirà un impedimento alla esondazione naturale delle acque ed un pericolo per il territorio a valle.

Il comune di San Casciano elaborerà un programma per il riassetto definitivo delle aree RE, insieme alla Provincia di Firenze, al Genio civile, alla Autorità di Bacino per il fiume Arno e gli affluenti ed agli altri soggetti istituzionali interessati. Tale programma sarà articolato nelle seguenti fasi:

- a) Demolizione degli edifici illegittimi e cessazione immediata delle utilizzazioni illegittime delle aree, con le procedure e nei tempi previsti dalla legge n° 47/85 e dalle successive modifiche ed integrazioni.
- b) Elaborazione di un piano di riassetto morfologico delle aree, da concordare con il Genio Civile e con l'Autorità di bacino e da inserire nel Piano di bacino del fiume Arno e degli affluenti.

Il piano di riassetto morfologico dovrà essere finalizzato alla regimazione del fiume Pesa, dovrà prevedere l'eliminazione dei cumuli di materiale e dei bacini di decantazione e potrà prevedere interventi di escavazione per adeguare le sezioni del fiume.

Le sistemazioni idraulico-ambientali dovranno tendere a mantenere al meglio le condizioni naturali degli ecosistemi fluviali, adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

Il piano di riassetto morfologico dovrà individuare gli operatori, i tempi, gli oneri e le coperture finanziarie dell'operazione.

- c) In attesa della attuazione del piano di riassetto morfologico le attività produttive presenti sull'area ed eventualmente legittime o legittimate non potranno essere interessate da interventi di ampliamento o di ristrutturazione, ma esclusivamente da operazioni di manutenzione sugli edifici e sulle attrezzature.

Potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione e di riorganizzazione di tali attività solo alle seguenti condizioni: 1) che fra il Comune e gli Operatori interessati venga concordato un termine, non superiore a 10 anni, entro il quale l'attività dovrà cessare e tutte le attrezzature ed i fabbricati dovranno essere smantellati; 2) che venga preventivamente approvato dal Comune e realizzato dagli Operatori interessati un piano di riorganizzazione dell'attività che limiti radicalmente l'area interessata dall'attività stessa e liberi in particolare i terreni più vicini al fiume Pesa; 3) che al termine dell'attività gli Operatori interessati contribuiscano all'attuazione, sulle aree interessate dall'attività, del piano di riassetto morfologico; 4) che venga preliminarmente sottoscritta una convenzione fra il Comune e gli Operatori interessati che preveda adeguate garanzie finanziarie per il rispetto dei punti 1/2/3.

- d) Destinazione finale delle aree RE a verde pubblico ed alla produzione agricola, con un assetto vegetazionale compatibile con la morfologia del terreno e con la vicinanza del fiume Pesa.

ART. 39 - NORME PROCEDURALI

1 - COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE C.U.C.

E' istituita, con funzione consultiva sui problemi di natura urbanistica, la Commissione Urbanistica 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.

2- 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.

3 - VARIANTI AL P.R.G.

Vale quanto stabilito dalla Legge Regionale 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE ORGANICA PER I CENTRI EDIFICATI

ALLEGATI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

**ALLEGATO "A" ZONE SOTTOPOSTE A STRUMENTI
URBANISTICI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
(VARIANTE GENERALE 1984) APPROVATI E
REALIZZATI**

**ALLEGATO "B" TABELLE RELATIVE ALLE ZONE
SOTTOPOSTE A STRUMENTI ATTUATIVI DEL P.R.G.
(VARIANTE GENERALE 1984) APPROVATI ED IN
FASE DI REALIZZAZIONE**

**ALLEGATO "C" TABELLE RELATIVE ALLE AREE DI NUOVA
EDIFICAZIONE ED ALLE AREE DI RECUPERO
CON RICOSTRUZIONE DI VOLUMETRIA,
INTRODOTTE O REGOLAMENTATE EX-NOVO
CON LA VARIANTE ORGANICA PER I CENTRI
EDIFICATI**

**ALLEGATO "D" ELENCO DEGLI IMMOBILI DI VALORE
STORICO - ARCHITETTONICO- AMBIENTALE**

