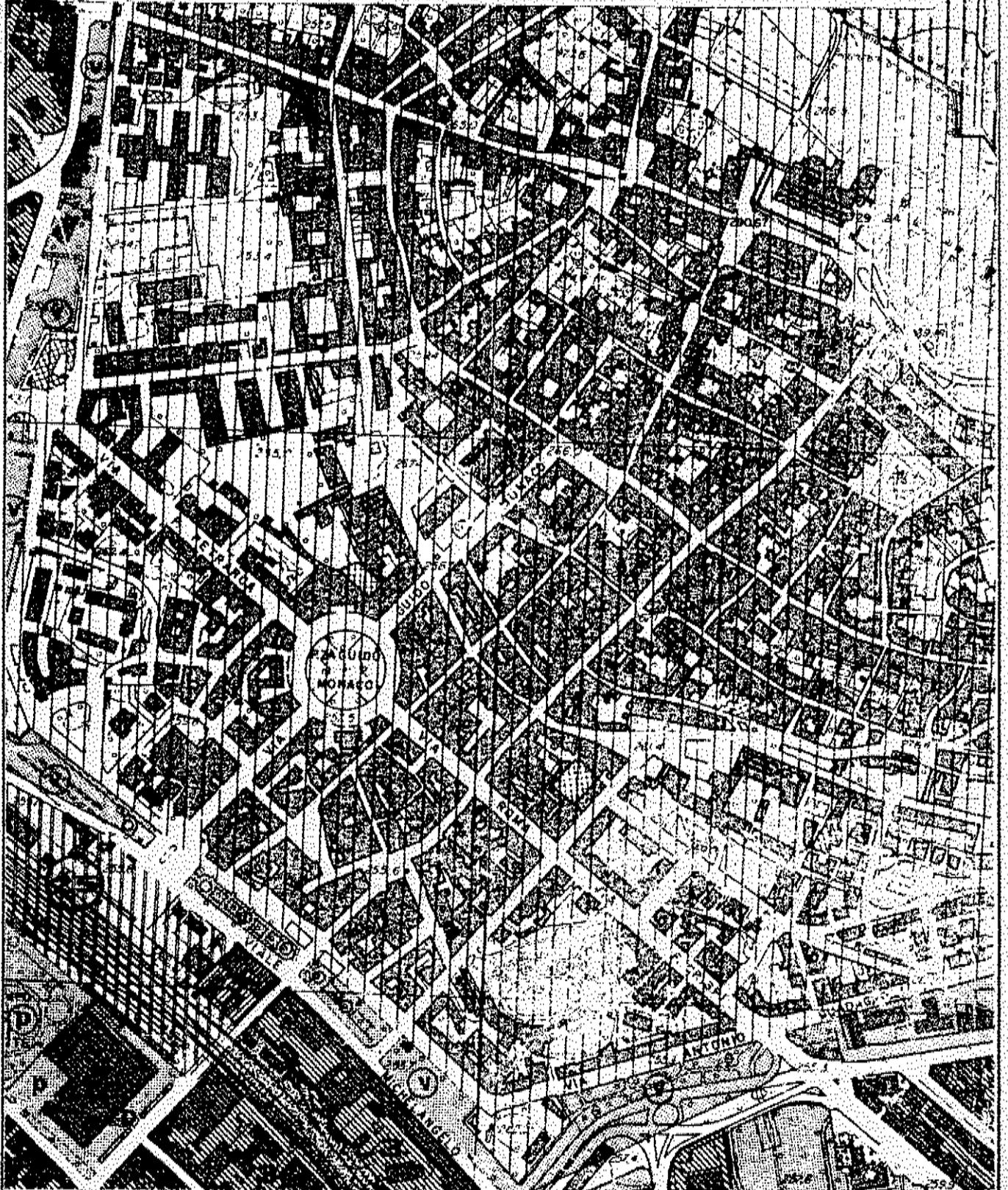
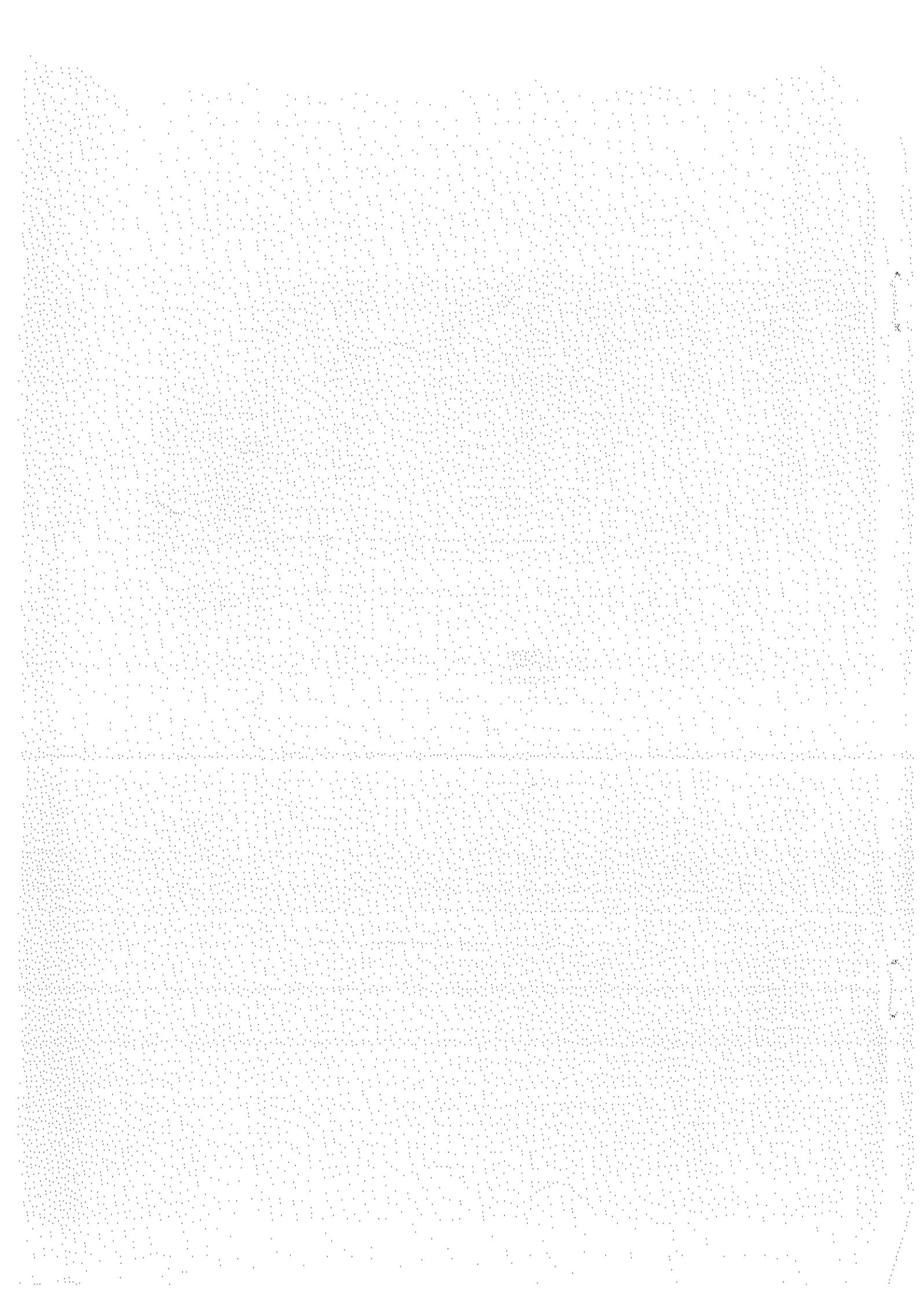




COMUNE DI AREZZO
VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





Comune di Arezzo
Variante Generale
del Piano Regolatore Generale
1987

Progetto: Gregotti Associati
(A. Cagnardi P. Cerri V. Gregotti)
Augusto Cagnardi

Vittorio Gregotti

Il Segretario: Boris Silvestri

Il Sindaco: Aldo Ducci

adozione Cons. Comunale

delib. n. 635

data 30 Giugno 1987

approvazione Cons. Regionale

delib. n. 389

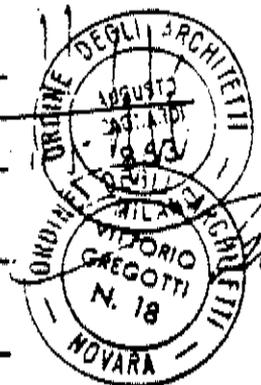
data 6 Ottobre 1992

trv. n.

foglio n.

titolo

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE



TITOLO I° - Disposizioni Generali

- Art. 1 - Applicazione, finalità, deroghe
- Art. 2 - Commissione Urbanistica
- Art. 3 - Parametri edilizi ed urbanistici
- Art. 4 - Interventi edilizi
- Art. 5 - Urbanizzazione primaria
- Art. 6 - Urbanizzazione secondaria
- Art. 7 - Area di pertinenza
- Art. 8 - Variazione d'uso

TITOLO II° - Attuazione del P.R.G.

- Art. 9 - Destinazioni e Trasformazioni
- Art. 10 - Intervento edilizio diretto
- Art. 11 - Piani Attuativi
- Art. 12 - Piani Attuativi di iniziativa pubblica
- Art. 13 - Piani di Lottizzazione
- Art. 14 - Piani attuativi vigenti
- Art. 15 - Edificazione esistente in difformità dal P.R.G.
- Art. 16 - Prescrizioni cartografiche di piano

TITOLO III° - Destinazione d'uso ed utilizzazione dei suoli

- Art. 17 - Classificazione del Territorio Comunale in zone omogenee
- Art. 18 - Norme generali per le zone edificabili
- Art. 19 - Zona A Storico-Ambientale
- Art. 20 - Zona A1 - Salvaguardia delle testimonianze storiche
- Art. 21 - Zona A2 - Impianto Urbanistico Storicizzato
- Art. 22 - Zona B - Edificata
- Art. 23 - Zona C - Espansione
- Art. 24 - Zona D - Attività produttive
- Art. 25 - Zona D1 - Attività di supporto all'agricoltura
- Art. 26 - Zona D2 - Attività commerciali
- Art. 27 - Zona D3 - Attività di deposito ed esposizione di merci
- Art. 28 - Zona E - Agricola
- Art. 29 - Zona E1 - Agricola speciale irrigazione e riordino fondiario

- Art. 30 - Zona E2 - Agricola speciale di risanamento ambientale
- Art. 31 - Zona E3 - Agricola speciale "Parco dell'Arno"
- Art. 32 - Zona E4 - Agricola speciale di tutela ambientale e paesaggistica della collina
- Art. 33 - Zona E5 - Agricola speciale "Aree protette"
- Art. 34 - Zona degli insediamenti diffusi
- Art. 35 - Zona F - Attrezzature di interesse generale
- Art. 36 - Zona F1 - Parchi territoriali
- Art. 37 - Aree pubbliche per attrezzature pubbliche di servizio
- Art. 38 - Aree per attrezzature private di uso pubblico
- Art. 39 - Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori
- Art. 40 - Aree per infrastrutture ferroviarie e aereoportuali
- Art. 41 - Aree di rispetto stradale, autostradale, ferroviario. Linee arretramento
- Art. 42 - Aree soggette a vincolo cimiteriale
- Art. 43 - Norme per funzioni particolari
- Art. 44 - Aree per campeggi

TITOLO IV° - Trasformazioni edilizie

- Art. 45 - Trasformazioni dell'edilizia esistente
- Art. 46 - Zona A Storico-Ambientale-Regole per gli interventi edilizi
- Art. 47 - Zona A1 Salvaguardia delle testimonianze storiche. Regole per gli interventi edilizi
- Art. 48 - Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato-Regole per gli interventi edilizi
- Art. 49 - Trasformazione 1 (T/1) Risanamento conservativo degli edifici di particolare valore architettonico e storico
- Art. 50 - Trasformazione 2 (T/2) Valorizzazione di edifici di interesse storico, culturale ed ambientale
- Art. 51 - Trasformazione 3 (T/3) Consolidamento funzionale degli edifici
- Art. 52 - Trasformazione 4 (T/4) Adeguamento degli edifici con aumento di volume
- Art. 53 - Trasformazione 5 (T/5) Ristrutturazione Urbana
- Art. 54 - Trasformazione di edifici oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85

TITOLO V° - Norme Transitorie

- Art. 55 - Norme Transitorie per aree di particolare valore storico
- Art. 56 - Norma Transitoria per la zona E2 Agricola speciale di risanamento ambientale

ALLEGATI ALLE NORME

1. - Interventi in zona A - Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni
2. - Interventi in zona C - Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni
3. - Procedure di concertazione amministrativa
4. - Regole generali sulle configurazioni e i materiali degli interventi in aree di particolare valore storico
5. - Procedura per la presentazione di progetti in aree di particolare valore storico.

TITOLO 1° - Disposizioni generali

Art. 1 - Applicazione, finalità , deroghe

Il Piano Regolatore Generale e le presenti norme, che ne sono parte integrante, costituiscono, per tutto il territorio comunale, fonte normativa primaria di qualunque attività di rilievo urbanistico e/o edilizio, nell'ambito dei principi posti dalle leggi dello Stato e della Regione.

Questo Piano abroga quindi tutte le disposizioni comunali contrarie, incompatibili, o che disciplinino la stessa materia delle attuali.

Eventuali concessioni in deroga al Piano, per i casi e con la procedura prevista dalle leggi dello Stato e Regionali, sono subordinate al preventivo parere consultivo della Commissione Urbanistica.

Art. 2 - Commissione Urbanistica

1. La Commissione Urbanistica è organo tecnico consultivo ed esprime pareri preventivi non vincolanti sui temi di particolare rilevanza territoriale in relazione all'attuazione o modificazione del Piano come:
 - a- varianti al P.R.G.
 - b- deroghe al P.R.G. (di cui all'art. 1 N.T.A.)
 - c- programma pluriennale di attuazione
 - d- piani attuativi
 - e- procedure di concertazione amministrativa, oltre che su specifiche richieste del Sindaco, della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale.

2. La Commissione è composta da:
 - a- Sindaco in qualità di Presidente di diritto o suo delegato
 - b- Assessore all'Urbanistica
 - c- Rappresentanti del Consiglio Comunale nominati dal Consiglio nel rispetto delle minoranze.
 - d- Rappresentante dell'Unità Sanitaria Locale
 - e- Funzionario Tecnico Progettazione Urbanistica
 - f- Funzionario Amministrativo Dipartimento Assetto del Territorio
 - g- Funzionario Tecnico Dipartimento Servizi Tecnici
 - h- Funzionario Tecnico Ufficio Edilizia
 - i- n°3 esperti in materia urbanistica
 - l- n°1 legale esperto in materia urbanistica
 - m- n°1 geologo.

Art. 3 - Parametri edilizi ed urbanistici

I parametri indicati nella presente normativa sono definiti come segue:

1. St = Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del P.R.G. E' espressamente perimetrata ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate o meno dal P.R.G.

In essa non sono comprese le aree destinate a fasce di rispetto specificatamente azionate come tali nelle tavole di Piano.

2. Sf = Superficie fondiaria

E' la superficie edificabile e di pertinenza degli edifici. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già di proprietà o uso pubblico da tempo ultraquinquennale facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3. Sul = Superficie utile lorda

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i porticati pubblici o di uso pubblico derivati da atto convenzionale;
- le logge ed i balconi con profondità massima di m. 2;
- gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, con un'altezza minore o uguale a m.2,40 (purchè interrati per almeno m. 1,40);
- le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio di pertinenza alle singole unità immobiliari che non prevedono permanenza anche discontinua di persone, purchè di altezza non superiore a m. 2,40 ed interrati almeno m. 1,40. Nel caso di profili variabili

di interramento, la misura di m. 1.40 è desunta dal valore medio delle altezze.

- i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzazione;
- i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 30%, purchè non adibiti a locali abitabili.

4. Sc. = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a m. 2 di aggetto.

5. H = Altezza massima dei fabbricati

E' la distanza dalla quota più bassa tra il marciapiede esterno o il piano di campagna alla quota più alta tra l'intradosso dell'ultimo solaio, il limite superiore del canale di gronda o la linea terminale del parapetto pieno della copertura.

6. Distanza dai confini

E' la distanza fra le proiezioni orizzontali dei fabbricati per la parte fuori terra e i confini, escluse le terrazze e gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiori o uguali a m. 2,00.

7. V = Volume

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie utile lorda complessiva di pavimento (Sul) dei singoli piani per l'altezza reale di interpiano (dalla quota del pavimento alla quota del pavimento del piano superiore).

Nel computo del volume vanno compresi anche i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione degli interventi di demolizione che dovessero essere realizzati preventivamente o contestualmente al rilascio della concessione edilizia.

8. Rc = Rapporto di copertura (%)
E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).
9. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq)
E' il volume costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
10. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq)
E' il volume costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.
11. R.o.s. = Rapporto di occupazione del sottosuolo
E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie del lotto di pertinenza e le aree utilizzate sotto il livello stradale o di campagna.
12. Rampe con accesso diretto sulla viabilità pubblica. Le rampe di collegamento dalle autorimesse alla pubblica via non dovranno accedere direttamente nello spazio pubblico, ma prevedere un'area orizzontale per la sosta di almeno 4 metri.

Art. 4 - Interventi Edilizi

1. Salvo le esclusioni di legge, tutte le opere edilizie devono essere preventivamente autorizzate (autorizzazione o concessione). Sono opere edilizie sia quelle compiute su edifici preesistenti che quelle preordinate alla costruzione di nuovi edifici o di opere di urbanizzazione.
Ogni altra attività, ancorchè non qualificabile come edilizia - in quanto non direttamente finalizzata all'edificazione - ma che comporti trasformazione permanente del territorio in contrasto o in difformità alle previsioni di questo Piano Regolatore, verrà denunciata all'autorità giudiziaria come reato punito dall'art. 20 lett. a) legge 28/2/85, n° 47 e comporterà il risarcimento in forma specifica del danno urbanistico-ambientale a mezzo della riduzione in pristino.
2. Manutenzione ordinaria. Si tratta delle opere di ripristino definite dalla legge n° 457/78.
In conformità della norma regionale - all. A) legge n. 59/80 - è vietata, nell'esecuzione di queste opere, ogni modifica, od alterazione degli elementi architettonici degli edifici, comprendendo fra tali elementi anche quelli in connessione pertinenziale di servizio o di ornamento con il bene principale quali, ad esempio, giardini, parchi, edifici accessori.
Per dar modo al Sindaco di esercitare il potere-dovere di vigilanza in ordine al suddetto divieto, è fatto obbligo a chiunque intenda eseguire opere di manutenzione ordinaria, di darne preventiva comunicazione al Sindaco medesimo, descrivendo la natura dei lavori.
3. Manutenzione straordinaria (L.R. 21 maggio 80, n° 59).
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 10) rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 14) costruzione di vespai o scannafossi.

La manutenzione straordinaria è definita dalla legge 457/78 e dalla L.R. n° 59/80.

Il suo carattere peculiare è costituito dalla finalità di assicurare la conservazione dell'edificio secondo le caratteristiche strutturali e d'uso attuali.

Sono quindi esclusi tutti gli interventi volti a trasformare il manufatto con eccezione degli adeguamenti e delle integrazioni tecnologiche ed igieniche.

La demolizioni sono, di conseguenza, vietate se non si dia esauriente dimostrazione della loro necessità a mantenere integro e funzionale l'organismo edilizio secondo le sue proprie connotazioni storiche, costruttive e sistematiche.

4. Restauro e risanamento conservativo (L.R. 21 maggio 1980 n° 59)
"Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

5. Ristrutturazione edilizia (L.R. 21 maggio 1980, n°59)
"Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:
D1 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.
D2 - Le opere che, anche in deroga agli artt. 7,8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-

sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questi risulti abitato e senza che si costruiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

D3 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'"involucro edilizio".

6. Ampliamento.

Consiste nell'edificazione, in aggiunta all'esistente, di parti di edificio, senza costruire nuova e separata unità immobiliare, che deve mantenere integre le proprie caratteristiche tipologiche nei limiti fissati globalmente per il lotto di proprietà dalle prescrizioni di zona.

Ai fini del computo delle quantità edificabili deve farsi riferimento all'intera proprietà del richiedente ed alla volumetria massima globalmente ammessa dallo strumento urbanistico vigente nel rispetto di ogni altro indice e rapporto di zona previsto dalla presente normativa.

7. Ristrutturazione urbanistica (L.R. 21 maggio 1980, n° 59).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella pianivolumetrica, del singolo edificio anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

- Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Art.5 - Urbanizzazione primaria

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi , aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'art. 4 della L. 29/9/64 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

A) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottazione.

B) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.

C) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonchè i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.

D) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonchè i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

E) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono.

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonchè i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

F) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

G) Spazi di verde attrezzato.

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Art. 6 - Urbanizzazione secondaria

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della legge 22/10/71, n. 865 e di cui agli artt. 3-4 del D.M. 2/4/68 n. 1444:
 - a/ asili nido e scuole materne
 - b/ scuole dell'obbligo
 - c/ mercati di quartiere
 - d/ delegazioni comunali
 - e/ chiese ed altri edifici per servizi religiosi
 - f/ impianti sportivi di quartiere
 - g/ centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
 - h/ aree verdi di quartiere
 - i/ attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.)

2. Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria, le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree, le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale.

Art. 7 - Area di pertinenza

Ai fini del computo delle quantità edificabili deve farsi riferimento o all'area di proprietà o all'area per la quale il richiedente ha titolo e devono essere conteggiate le volumetrie esistenti.

Per le superfici pervenute al richiedente successivamente alla data di adozione del presente P.R.G. dovrà essere verificata, in relazione agli indici attualmente vigenti, la potenzialità edificatoria delle superfici medesime con riferimento alle aree dalle quali queste ultime sono state scorporate.

Art. 8 - Variazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni e dei limiti consentiti per ogni singola zona omogenea e che in ogni caso non comportino modificazioni degli standards urbanistici e non siano accompagnati da opere edilizie, non sono soggetti a provvedimento autorizzatorio, eccettuato il caso che gli immobili oggetto di intervento ricadono nelle zone A, A1 e agricole speciali delle presenti norme.

TITOLO II° - Attuazione del P.R.G.

Art. 9 - Destinazioni e Trasformazioni

1. Le destinazioni, i cambi d'uso e i parametri di edificazione sono indicati al titolo III delle presenti norme e distinti per ogni zona.
2. Le trasformazioni fisiche dei singoli edifici esistenti sono regolate nelle norme di zona quando si applicano indistintamente oppure sono specificate sulle tavole di piano con apposito segno e sono regolate dal titolo IV delle presenti norme.

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

1. L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:
 - a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia con il conseguente rilascio di concessione edilizia, ove necessaria.
 - b) l'esecuzione di opere edilizie o di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione o autorizzazione, quando le stesse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, in assenza di preventivi piani attuativi.

Art. 11 - Piani attuativi

1. Le tavole del P.R.G. indicano per ogni singola zona omogenea le aree la cui attuazione è soggetta a preventiva redazione di strumenti attuativi, precisando graficamente il perimetro globale dell'intervento nonché, con apposita sigla, lo strumento attuativo previsto in via esclusiva od alternativa.
2. Ai sensi dell'art. 5, 3° comma punto 4 della L.R. 41/84 in sede di redazione del P.P.A. possono essere individuate ulteriori aree che possono essere utilizzate solo previa redazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
3. Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.R.G. e del P.P.A. il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42 e successive modificazioni può subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.

Art. 12 - Piani attuativi di iniziativa pubblica

L'Amministrazione può deliberare la predisposizione di Piani Attuativi per qualunque zona del territorio comunale, decidendo in ogni occasione lo strumento più idoneo:

- Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare secondo la Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli insediamenti residenziali;
- Piani per gli Insediamenti produttivi secondo l'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, per gli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e turistici;
- Piani di Recupero , secondo la legge 5 agosto 1978 n. 457, per il recupero di insediamenti esistenti;
- gli eventuali strumenti previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Art. 13 - Piani di lottizzazione

1. La preventiva approvazione di Piani Attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico è obbligatoria nei casi previsti dalle presenti norme.
2. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la lottizzazione convenzionata in tutti i casi in cui, in relazione alla oggettiva situazione delle aree di intervento, lo ritenga necessario.
3. Chi intenda procedere alla lottizzazione di un'area edificabile deve presentare all'Amministrazione Comunale con apposita domanda un progetto corredato dai seguenti documenti ed elaborati:
 - A) Estratto originale di mappa catastale di tutta la proprietà del richiedente o dei richiedenti e relativi certificati.
 - B) Progetto planivolumetrico comprendente:
 - Inquadramento nel P.R.G. e nell'area circostante. estratto del piano e della CTR aereofotogrammetrica in scala 1:5.000.
 - Planimetria in scala non minore di 1:2.000 (su base aereofotogrammetrica, quando disponibile) per una superficie estesa di almeno ml. 150 oltre il limite dell'area che si intende lottizzare, aggiornata in ogni elemento, sulla quale siano riportate le opere da eseguire, i limiti della lottizzazione, nonché quelli dell'intera proprietà.
 - Rilievo quotato dell'area in scala 1:500 con rappresentazione altimetrica riferita ai capisaldi I.G.M., con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area, completato con curve di livello con equidistanza di cm. 50.
 - Planivolumetria in scala 1:500 della lottizzazione dettagliatamente quotata. In essa dovranno essere indicati i lotti con relative misure, la posizione dei fabbricati previsti e le loro distanze dai confini. Dovranno inoltre essere indicate la rete stradale esistente e di progetto ed ogni altra area opportunamente quotata specificandone la

destinazione e differenziando le aree pubbliche da quelle private.

La planimetria sarà completata da una tabella nella quale siano riportate tutte le singole aree comprese nell'area lottizzata con la loro superficie e destinazione suddivise fra aree pubbliche e private e raggruppate secondo gli standards di legge, verificandone il rispetto dei minimi prescritti. I lotti edificabili, numerati nella rappresentazione grafica, dovranno essere altresì classificati in apposita tabella con l'indicazione della superficie dei medesimi, della superficie coperta, del volume, della altezza (H) dell'edificio da realizzare, del numero dei piani, e dei relativi rapporti di copertura (R.C.) ed indici di fabbricabilità (I.F.), nonché delle destinazioni ammesse. Detti dati saranno indicati anche per il complesso dei lotti.

- Planimetria in scala 1:500 con l'indicazione delle sistemazioni nonché dei tipi e delle dimensioni delle piante previste nelle zone verdi.
 - Profili altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni previste sufficienti a dare una rappresentazione altimetrica completa di ogni parte della lottizzazione.
- C) Relazione tecnico-illustrativa del progetto e dei criteri per la progettazione dei fabbricati previsti, nonché con indicazioni circa i servizi tecnologici compresi quelli di smaltimento delle acque reflue a servizio della lottizzazione e loro allacciamenti alle reti urbane.
- D) Indicazioni delle aree, facenti parte delle proprietà dei richiedenti, destinate dal P.R.G. ad attrezzature, servizi pubblici o a viabilità connesse o meno con la lottizzazione proposta.
4. A richiesta dell'Amministrazione dovranno essere presentati i seguenti ulteriori elaborati:
- E) Plastico dello studio urbanistico.
 - F) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei vari piani dei fabbricati di progetto con indicazione delle varie destinazioni, corredati di sezioni schematiche complessive.

- G) Planimetria in scala 1:500 con l'indicazione dei percorsi delle tubazioni per lo smaltimento dei liquami, dei raccordi e della rete di fognatura principale fino all'attacco con la fognatura esistente ed idonea ad accoglierli.
- H) Planimetria 1:500 con l'indicazione della rete generale di distribuzione idrica e dell'attacco all'acquedotto comunale, nonché con l'indicazione della rete di distribuzione del gas metano e suoi allacciamenti alla rete principale.
- I) Schema di convenzione. In esso saranno particolarmente messi in rilievo:
- impegno ad eseguire la sistemazione urbanistica conformemente agli elaborati presentati ed approvati.
 - cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla lottizzazione. La convenzione specificherà, nel caso di indisponibilità di aree sufficienti o idonee per le opere di urbanizzazione secondaria interne al perimetro di piano, l'eventualità di cessione di aree esterne a tale perimetro ma nel medesimo settore urbano, oppure la scelta di versare oneri sostitutivi, commisurati al reale costo di acquisizione di tali aree.
 - l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni e comunque secondo i criteri stabiliti nelle apposite deliberazioni consiliari adottate ai sensi dell'art.5 della legge 28.1.1977, n.10
 - costituzione di apposita garanzia finanziaria corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione da eseguire, accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale, con riconoscimento al Comune del diritto di sostituirsi nell'esecuzione delle opere, salvo conguaglio. Le opere dovranno essere eseguite

entro il termine massimo di 5 anni, salvo che venga stabilito nella convenzione un termine inferiore.

L'importo della garanzia finanziaria come sopra specificata verrà ridotto al 50% qualora i richiedenti si impegnino a realizzare le opere ed i servizi pubblici prima del rilascio della prima concessione edilizia inerente i fabbricati previsti. I singoli permessi di abitabilità potranno essere rilasciati solo dopo che siano state rese funzionanti e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

- impegno dei richiedenti di assumere la manutenzione delle opere realizzate, comprese quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione, fino al momento di tale assunzione.

Oltre all'urbanizzazione primaria interna alla lottizzazione potrà essere prevista, all'esterno di questa, la realizzazione delle strade di P.R.G. in relazione proporzionale all'utilità derivante alla lottizzazione dall'esistenza delle medesime, ovvero al pagamento del relativo corrispettivo, ove il Comune realizzi le strade direttamente.

- lo schema di convenzione sarà completato con le prescrizioni da osservare nella progettazione dei fabbricati e delle opere accessorie.

5. Per l'adozione da parte del Consiglio Comunale sarà necessario inoltre che i richiedenti presentino gli elaborati definitivi relativi a:

L) Progetto esecutivo della rete di fognatura con i particolari esecutivi delle condotte progettate e di tutte le opere necessarie.

M) Progetto definitivo della rete di alimentazione E.N.E.L. e progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione stradale di tutta la superficie da lottizzare e delle eventuali strade esterne a carico dei lottizzatori. Dovranno essere indicati i consumi previsti per la massima utilizzazione della lottizzazione.

N) Progetto esecutivo dell'impianto di approvvigionamento idrico con l'indicazione delle sezioni dei vari bracci delle tubazioni e di tutte le

parti speciali, dagli edifici fino al raccordo della rete principale.

Dovrà altresì essere indicato il consumo previsto per la massima utilizzazione della lottizzazione.

- O) Progetto esecutivo dell'impianto di distribuzione del gas-metano con l'indicazione delle sezioni dei tubi e di tutte le opere occorrenti dall'allacciamento alla rete principale fino alle varie utenze.
- P) Progetto dettagliato relativo alla predisposizione della rete telefonica S.I.P.
- Q) Computo metrico estimativo e disciplinare d'appalto inerente tutte le opere di urbanizzazione a carico dei lottizzatori.

I progetti relativi alle opere di competenza dell'ENEL, dell'Azienda COINGAS e della SIP dovranno essere accompagnati dal rispettivo benestare degli enti suddetti, nonché quello degli Uffici tecnici comunali competenti.

- 6. I progetti di lottizzazione dovranno essere completati con apposita indagine geologica redatta in conformità alle disposizioni della legge regionale n. 21 del 17/4/1984 "Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico, in attuazione dell'art. 20 della legge 10/12/1981, n. 741".
- 7. Per le lottizzazioni totalmente o parzialmente comprese negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 1497/1939, le stesse debbono essere sottoposte anche al parere della Commissione Beni Ambientali e a tal fine corredate di quanto richiesto dall'art. 3 della legge regionale n.52 del 2/11/1979.
- 8. Nel caso in cui gli interessati non addivengano alla formazione del Piano di Lottizzazione, il Sindaco invita i proprietari delle aree interessate a presentare, entro il termine massimo di 90 giorni, un progetto di lottizzazione.
- 9. In caso di inadempimento si provvede alla compilazione di un Piano di Lottizzazione d'Ufficio

nei modi e nelle forme di cui all'art. 28 ultimo comma
della Legge Urbanistica 1150/42 e successive
modificazioni, nonché della L.R. 41/84.

Art.14 - Piani attuativi vigenti

Nelle aree in cui sono stati approvati piani attuativi riconfermati nelle planimetrie di azionamento le concessioni sono rilasciate in conformità ai piani vigenti e convenzionati.

Art. 15 - Edificazione esistente in difformità dal P.R.G.

E' vietata qualsiasi trasformazione e alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano regolatore generale. Le costruzioni esistenti o parti di esse che dalla data di adozione del Piano Regolatore generale risultino in contrasto con le destinazioni di zona, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le attività produttive classificate insalubri (1° classe dell'elenco di cui all'art. 216 T.U. leggi sanitarie) e comunque le attività con scarichi tossici (attività orafe, galvaniche, ecc.), in esercizio alla data di adozione del presente strumento urbanistico, sono autorizzate per cinque anni, a partire dalla data di approvazione definitiva del presente P.R.G., al mantenimento della situazione di fatto anche se difforme dalla destinazione di zona.

Oltre tale termine, per le attività di cui al punto precedente, al fine di favorirne il trasferimento nell'ambito di appositi comparti in zona D previsti al successivo art. 24 delle presenti norme, non sarà proceduto al rilascio/rinnovo della licenza d'uso di cui all'art. 164 del Regolamento Comunale d'Igiene, fermo restando la possibilità di eseguire sugli edifici e/o parti di essi, soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 16 - Prescrizioni cartografiche di piano

Le prescrizioni cartografiche di piano sono da leggere nelle tavole di maggior dettaglio.

**TITOLO III - Destinazione d'uso e utilizzazione dei
suoli**

Art. 17 - Classificazione del territorio comunale in zone omogenee

1. Tutto il territorio comunale è diviso nelle seguenti aree e zone omogenee, ai sensi del D.M. 2/4/1968 n. 1444.
2. Aree edificabili o ad edificazione speciale:
 - Zona A Storico-Ambientale
 - Zona A1 Salvaguardia delle testimonianze storiche
 - Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato
 - Zona B Edificata
 - Zona C Espansione
 - Zona D Attività produttive
 - Zona D1 Attività di supporto all'agricoltura
 - Zona D2 Attività commerciali
 - Zona D3 Attività di deposito ed esposizione di merci
 - Zona E Agricola
 - Zona E1 Agricola speciale irrigazione e riordino fondiario
 - Zona E2 Agricola speciale di risanamento ambientale
 - Zona E3 Agricola speciale "Parco dell'Arno"
 - Zona E4 Agricola speciale di tutela ambientale e paesaggistica della collina
 - Zona E5 Agricola speciale delle aree protette
 - Zona degli insediamenti diffusi
 - Aree per sedi stradali, spazi ad esse accessori, attrezzature al servizio della viabilità
 - Aree di rispetto stradale, autostradale e ferroviario.
 - Aree soggette a vincolo cimiteriale.
3. Aree edificabili per attrezzature:
 - Zona F attrezzature di interesse generale
 - Zona F1 parchi territoriali
 - Aree pubbliche per attrezzature di servizio
 - Aree per attrezzature private di uso pubblico.

Art. 18 - Norme generali per le zone edificabili

1. Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso dovrà operare una preventiva individuazione planimetrica dell'area precisando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento e presentare un progetto unitario per tutta l'area, fermo restando che tale progetto non sarà vincolante per le previsioni future. Non è richiesta la individuazione planimetrica di cui sopra nel caso in cui la capacità edificatoria superi il 90%.
2. Tale individuazione preventiva sarà fornita, ai fini del rilascio della concessione edilizia, solo qualora il lotto residuo mantenga, in forza della documentazione presentata, una sua autonoma capacità di intervento edilizio in armonia con la normativa di piano.

Art.19 - Zona A storico ambientale

1. In questa zona sono inclusi la città murata del capoluogo e centri storici minori presenti nel territorio comunale che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
2. Obbiettivi degli interventi sono:
 - il mantenimento degli spazi urbani e degli ambienti rappresentativi della città storica ed in particolare della città medioevale
 - la valorizzazione degli edifici e dei monumenti di particolare pregio architettonico e storico
 - la riqualificazione dell'ambiente urbano
 - la migliore utilizzazione e dotazione dei servizi
 - l'adeguamento degli edifici antichi alle condizioni igieniche.
3. Interventi edilizi.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: sono regolati dall'art. 46 " Zona A storico ambientale .Regole per gli interventi edilizi".

 - Nuovi interventi :sono planimetricamente individuati nelle tavole in scala 1:2000 "Vincoli per la tutela dei valori urbani" e si tratta di un numero ridotto di situazioni.

La configurazione di ciascun intervento è regolata da schemi volumetrici allegati alle presenti N.T.A. I nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica nel caso di sostituzione di servizi pubblici (caserme) sono regolati da appositi studi funzionali e volumetrici che ne definiscono insieme quantità e configurazioni entro un limite massimo di 3 mc/mq.
 - Aree inedificate : si tratta di orti o giardini che devono rimanere inediticati.

Art.20 - Zona A1 - Salvaguardia delle testimonianze storiche

1. La zona comprende elementi monumentali, edifici di interesse storico o architettonico, antichi tracciati stradali, aree archeologiche o suscettibili di ulteriori scavi, insiemi ambientali di rilevante importanza o di rispetto di insediamenti storici.
2. L'obiettivo pubblico è il mantenimento e la valorizzazione delle tracce, delle testimonianze storiche pervenute e dei valori ambientali e paesaggistici.
3. Interventi edilizi
Gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 47 " Zona A1 salvaguardia delle testimonianze storiche. Regole per gli interventi edilizi".

Art. 21 - Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato

1. La zona comprende i centri delle frazioni che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.
2. Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato della frazione, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, la valorizzazione degli edifici di pregio segnalati all'interno del centro stesso.
3. Interventi edilizi.
Gli interventi edilizi sono regolati dall'Art.48 "Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato. Regole per gli interventi edilizi".

Art. 22 - Zona B Edificata

1. La zona definisce le parti del territorio totalmente o parzialmente utilizzate, diverse da quelle storiche, caratterizzate da edifici residenziali o con destinazione ad essi compatibile.
2. Gli obiettivi degli interventi sono il completamento dei tessuti costruiti, l'adeguamento degli edifici esistenti, la ristrutturazione urbanistica delle aree degradate, l'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni insediabili sono prevalentemente residenziali. Sono altresì ammesse, in quanto considerate compatibili, le attività: commerciali, terziarie, alberghiere, artigianali di ridotte dimensioni e che comunque non rechino disturbo alla residenza.

Le destinazioni compatibili sopra descritte, ad eccezione degli alberghi che possono occupare tutto l'edificio, possono essere attivate al piano terreno degli edifici e nel caso che l'edificio si sviluppi su tre o più piani fuori terra, altre destinazioni potranno trovare collocazione anche al piano primo.

4. Indici edificatori delle varie sottozone

	B1	B2	B3	B4
I.F.	1	2	2,8	4
H max.	7,50	8,60	11,40	17,50
Dist/conf/min	5	5	5	5

Purchè non si costituiscano nuove unità immobiliari, per gli ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico (30.6.1987), rispettate le distanze di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444, art. 9, si applica la disciplina del Codice Civile sulle distanze dai confini privati.

5. Il Piano si attua con concessioni edilizie singole limitatamente alle sottozone B1, B2, B3.

Nella sottozona B4 non possono essere realizzati edifici con volume superiore a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, se non previa approvazione di apposito strumento attuativo.

Art. 23 - Zona C Espansione

1. La zona definisce aree libere o edificate destinate alle nuove edificazioni o alla radicale trasformazione di parti strategicamente rilevanti del tessuto edilizio esistente.
2. Obiettivo generale è il soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti attraverso l'integrazione con le aree edificate e i nuclei esistenti.
3. Destinazioni d'uso
Le funzioni insediabili sono prevalentemente residenziali. Ad esse si accompagnano talvolta altre funzioni (commerciali, artigianali, terziarie o di servizio) in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente.
Le funzioni insediabili sono specificate per ogni intervento in apposite schede allegate.
Nella dizione "Commerciale" riportata nelle schede sono comprese anche le attività artigianali di servizio.
Laddove non sia espressamente indicate nelle schede la percentuale a commercio, è ammessa una quota commerciale al piano terreno, purchè compatibile con il Piano del Commercio.
4. Indici di edificazione
La edificazione è definita, per quanto riguarda volumetriche, parametri edificatori, vincoli per ogni intervento, distintamente in apposite schede allegate.
5. Gli interventi si attuano attraverso piani attuativi estesi a tutta l'area di intervento, descritta nella scheda allegata.
6. Schede allegate.

Art. 24 - Zona D Attività produttive

1. La zona include le aree per attività industriali, artigianali, di commercio all'ingrosso, di deposito e comunque destinate alle attività produttive esistenti e di progetto.
2. In queste aree il piano prevede l'adeguamento, il riuso e l'ampliamento dell'edificazione esistente, l'edificazione nuova sui lotti liberi e nei nuovi comparti, la realizzazione di attrezzature e aree di servizio di supporto alle attività produttive.
3. Destinazione d'uso
Sono ammesse le attività produttive, artigianali, di servizio alle imprese, di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso e laboratori di ricerca con i rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio.
Sono consentite anche strutture di vendita al dettaglio purchè direttamente e funzionalmente collegate alla produzione di imprese artigiane insediate nell'area.
E' altresì ammesso un alloggio, per funzioni di custodia con superficie utile abitabile massima di 150 mq., indipendentemente dal numero di aziende nell'edificio.
Le attività classificate insalubri (I classe dell'elenco di cui all'art. 216 T.U. Leggi Sanitarie) così come le attività con scarichi tossici (attività orafe, galvaniche, ecc..) saranno insediabili in comparti individuati in fase di attuazione entro la zona, per consentire la realizzazione di adeguati impianti per la depurazione delle acque, smaltimento dei rifiuti e controllo sulle emissioni nocive.
4. Indici generali di zona
I.F. 3,5 mc/mq
R.C. 60%
H max. 12 ml.
Distanza min. confini : 6 ml.
E' permessa la deroga alle altezze per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

E' ammesso per gli edifici esistenti un incremento della s.u.l. senza incremento di volume.

Con operazioni di ristrutturazione edilizia è possibile l'accorpamento e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti.

5. Il Piano si attua attraverso piani attuativi nelle aree di nuovo intervento. Nelle aree già pianificate gli interventi di nuova edificazione sono assentiti con concessione.
6. Per quanto riguarda la nuova zona industriale D di S. Zeno sono ammesse solo le attività di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso con i rispettivi uffici e spazi espositivi e di servizio.
7. Per quanto riguarda l'area lungo la strada provinciale di Pesciola, contrassegnata con la lettera X sulle tavole di azionamento, sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - Quantità massime ammissibili per destinazione:
terziario, direzionale e servizi mc. 151.000.

Art. 25 - Zona D1 Attività di supporto all'agricoltura

1. La zona comprende le aree per attività di trasformazione, conservazione e deposito dei prodotti agricoli e per le attrezzature necessarie alla produzione agricola.
2. In queste aree il piano prevede di concentrare le attività di tipo industriale indotte dalla modernizzazione dell'agricoltura non più insediabili sui suoli agricoli quali quelli oggetto del piano di irrigazione e di riordino fondiario, così come nelle zone agricole speciali, oggetto di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Destinazioni d'uso
Attività di trasformazione, conservazione e deposito dei prodotti agricoli con relativi uffici.
In generale tutte le attrezzature necessarie alla produzione agricola.
E' ammessa una abitazione per ogni unità locale con superficie utile abitabile massima di 150 mq., indipendentemente dal numero di imprese insediate.
Sono vietati i cambi di destinazione d'uso.
4. Indici generali di zona
I.F. 2,5 mc/mq
R.C. 40 %
H max. 10 m
Distanza min. confini 6 ml.
E' permessa la deroga alle altezze per le attrezzature tecnologiche, silos e speciali impianti necessari all'attività produttiva.
5. Il Piano si realizza attraverso piani attuativi nelle aree di nuovo intervento.

Art. 26 - Zona D2 Attività Commerciali

1. La zona include le aree destinate alle attività di vendita al dettaglio.
2. Obiettivo del piano è consentire lo sviluppo e l'adeguamento della rete distributiva al dettaglio attraverso la realizzazione di centri commerciali integrati.
3. Destinazioni d'uso
La zona è destinata ad attività commerciali al dettaglio.
Sono ammesse anche attività di servizio ad integrazione delle attività commerciali.
4. Indici edificatori
I.F. 2 mc/mq.
R.C. 40%
H max. 10 m
Distanza min. confini: 6 ml.
Superficie a parcheggi pubblici o di uso pubblico (D.M. 1444/68) in misura pari alla superficie utile lorda.
5. Nelle aree D2, " Viale Turati - Torrente Castro" e " Viale Turati - Rio Gaverdello", dovranno essere differenziate le tabelle merceologiche.
6. Il P.R.G. si realizza mediante Piani Attuativi estesi alle singole aree individuate in cartografia.

Art. 27 - Zona D3 Attività di deposito ed esposizione di merci

1. La zona include l' area destinata alle attività di rottamazione, deposito ed esposizioni di merci.
2. Destinazione d'uso
Attività di rottamazione, deposito di materiali e rimessaggio di macchinari, autoveicoli e roulotte ed esposizione di merci a cielo libero.
3. Indici generali di zona
I.F. 0,5 mc/mq.
R.C. 60%
H max. 10,50m.
Distanza min. confini 6 ml.
E' permessa la deroga alle altezze per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività.
4. Il piano si realizza mediante piano attuativo esteso a tutta l'area.

Art. 28 - Zona E Agricola

1. La zona comprende le aree del territorio destinate alle attività agricole.
2. Obiettivo del piano è la continuazione dell'attività agricola.
3. Destinazione d'uso
La zona è destinata all'attività agricola. Gli usi abitativi e le attività di supporto all'agricoltura sono regolati dalla L.R. 10/79. Sono vietate le attività estrattive.
4. Parametri di edificazione
H max. m. 6,50
Le distanze sono disciplinate dal Codice Civile, salvo il rispetto di quanto disposto dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444 con riferimento ai distacchi tra pareti finestrate antistanti.
5. Gli interventi edilizi sono consentiti con le modalità, i limiti e le procedure stabiliti dalla L.R. 10/79.
6. Il Piano si attua attraverso concessioni edilizie singole.

Art. 29 - Zona E1 Agricola speciale irrigazione e riordino fondiario

1. La zona comprende le aree destinate all'intervento di irrigazione e riordino fondiario.
2. Obiettivo del piano è la tutela della produttività agricola delle aree irrigate e la realizzazione di un nuovo ambiente agricolo.
3. Destinazione d'uso
Agricola.
Sono vietate le attività estrattive.
4. Interventi edilizi
Prima degli interventi di irrigazione e di riordino fondiario sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti di edifici abitativi rurali e civili esistenti purchè in continuità con essi, nei termini e con le modalità di cui alla L.R. 10/79.
Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in conformità con le caratteristiche dell'edificio esistente.
Dopo gli interventi di irrigazione e riordino fondiario e compatibilmente con essi, sentita l'Amministrazione Provinciale, sono consentiti interventi nei termini e con le modalità di cui alla L.R. 10/79, con esclusione degli annessi agricoli inferiori a mc.80.
5. Distanza dai confini.
Le distanze sono disciplinate dal codice civile, salvo il rispetto di quanto disposto dal D.M. 2.4.1968, n. 1444 con riferimento ai distacchi tra pareti finestrate antistanti.
6. Il Piano si attua con concessioni edilizie singole.

Art. 30 - Zona E2 Agricola speciale di risanamento ambientale

1. La zona comprende le aree prevalentemente utilizzate e da utilizzare per l'estrazione di inerti.
2. Obiettivo del piano è la prosecuzione dell'attività di cava entro un programma di risanamento ambientale che indichi un nuovo assetto fisico di queste aree e le nuove utilizzazioni con particolare riguardo alle attività sportive e del tempo libero.
3. Destinazioni d'uso.
Attività di cava degli inerti finalizzata alla risistemazione ambientale. Sono consentite attività legate allo sport, tempo libero e agricoltura.
4. Il Prg si attua mediante il Piano comunale di risanamento delle cave che, in conformità al programma regionale, oltre a specificare le aree con possibilità di estrazione e le quantità da estrarre, propone un nuovo assetto paesaggistico e ambientale, esteso a tutta l'area e fissa le modalità per il raggiungimento di tale conformazione. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire queste aree per il raggiungimento degli obiettivi delineati dal piano.
L'autorizzazione per l'attività di cava è subordinata a una convenzione che specifichi i tempi di realizzazione delle opere di ripristino ambientale ed a quelli relativi allo smantellamento degli impianti di lavorazione degli inerti medesimi.

Art. 31 - Zona E3 Agricola speciale "Parco dell'Arno"

1. La zona comprende le aree agricole di rilevante valore paesaggistico e naturalistico della valle dell'Arno.
2. Obiettivo del piano è il potenziamento dell'attività agricola, la salvaguardia paesaggistica e l'uso turistico-ricreativo.
3. Destinazione d'uso
La destinazione prevalente è quella agricola.
Sono ammesse, nelle aree specificatamente indicate dal piano attuativo, attrezzature per attività ricreative, sportive, per il tempo libero, la ristorazione e la ricettività turistica. Ogni attività estrattiva è vietata.
4. Interventi edilizi
Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Non sono ammesse nuove costruzioni compresi gli annessi. Le destinazioni d'uso, di cui al punto 3, sono limitate al riutilizzo degli edifici esistenti, senza aumento di volume.
5. Distanza dai confini.
Le distanze sono disciplinate dal codice civile, salvo il rispetto di quanto disposto dal D.M. 2/4/1968, n. 1444 con riferimento ai distacchi tra pareti finestrate antistanti.
6. Il Prg si realizza mediante Piani attuativi, inseriti in un piano quadro generale di iniziativa pubblica, che studia la sistemazione dei punti di ristoro, dei centri ricettivi, delle aree per lo sport e il tempo libero, la costruzione e la sistemazione dei percorsi pedonali e delle aree di sosta, delle aree di parcheggio, degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle alberature lungo i percorsi pedonali e i corsi d'acqua.

Art. 32 - Zona E4 Agricola speciale di tutela ambientale e paesaggistica della collina

1. La zona comprende le aree agricole di particolare interesse ambientale e paesaggistico, prevalentemente collinari, caratterizzate dalle colture tradizionali locali e da insediamenti agricoli sparsi.
2. Obiettivo del piano è la tutela dell'attività agricola e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.
3. Destinazioni d'uso
Le destinazioni prevalenti sono quelle agricole e residenziali. E' ammessa la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione.
Sono vietate le attività estrattive.
4. Interventi edilizi
Fatti salvi i fabbricati classificati T1 e T2 sulle tavole di azionamento, per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.49 (Restauro conservativo), sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento di edifici ad uso abitativo civile o agricolo esistenti, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 10/79 e alla L.R. 52/82, ove interessata.
Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in conformità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.
E' inoltre ammessa, per le aziende agricole esistenti, previo l'approvazione del Piano di sviluppo agricolo di cui alla L.R. 10/79, l'edificazione di attrezzature di supporto all'attività colturale con esclusione di quelle di cui al 2° comma dell'art. 4 L.R. 10/79, purchè nelle immediate vicinanze di edifici esistenti.
Per la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione gli interventi sono ammessi negli edifici esistenti, secondo i limiti e le modalità di cui alla L.R. 10/79 con la possibilità di un aumento volumetrico una tantum fino al 10% per adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici, dal quale sono esclusi gli edifici di valore architettonico,

storico, culturale e ambientale classificati T1 e T2
(trasformazione T1 e T2) sulle tavole di azionamento.

5. Distanze dai confini

Le distanze sono disciplinate dal codice civile, salvo il rispetto di quanto disposto dal D.M. 2/4/1968, n. 1444 con riferimento ai distacchi tra pareti finistrate antistanti.

6. Allo scopo di salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici delle sistemazioni prodotte dall'attività agricola collinare, è prescritta l'autorizzazione per lavori di trasformazione delle strutture organizzative del suolo (terrazzamenti, strade, ecc.).

7. Il piano si attua con concessione edilizia singola.

Art. 33 - Zona E5 Agricola speciale "Aree Protette"

1. La zona comprende le aree montane e quelle collinari più alte, prevalentemente boscate e le radure, le ripe cespugliate dei corsi d'acqua.
2. Il piano favorisce gli interventi di coltura e sfruttamento delle risorse arboree.
3. Destinazione d'uso
Agricola. Sono ammesse attività di supporto all'attività agricola e forestale. Non sono ammesse le attività estrattive.
4. Interventi edilizi
Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti di edifici d'uso abitativo civile o rurale e dei relativi annessi nei termini e con le modalità di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 52/82.
Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in conformità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.
Non sono ammessi gli ampliamenti di cui sopra per i fabbricati esistenti classificati T/1 e T/2, per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art.49 (restauro conservativo).
Non sono mai ammessi tracciati stradali oltre a quelli già individuati nelle tavole di Piano e quelli a servizio della coltivazione dei boschi.

Art. 34 - Zona degli insediamenti diffusi

1. La zona comprende le aree insediate, non urbane, in cui esistono edifici residenziali diffusi, con minimi livelli di urbanizzazione, sorti in seguito a regole per l'edificazione in zone agricole.
2. Obiettivo del piano è l'arresto del fenomeno di erosione dell'ambiente e l'adeguamento dei singoli edifici alle esigenze degli utenti.
3. Destinazioni d'uso
Sono ammesse le destinazioni residenziali e gli usi a supporto dell'agricoltura.
4. Indici di edificazione
Non sono ammesse nuove edificazioni.
Per singoli interventi sono possibili ampliamenti degli edifici residenziali fino ad un massimo di mq. 150 di superficie abitativa per ogni alloggio. Non è consentito l'aumento del numero degli alloggi esistenti.
5. Modalità di intervento
Il piano si attua attraverso concessioni edilizie singole.

Art. 35 - Zona F Attrezzature di interesse generale

1. La zona comprende le aree del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (strutture scolastiche, amministrative, sanitarie, culturali, impianti e attrezzature tecnologiche, ecc.).
2. Obiettivo del piano è ampliare la dotazione delle attrezzature per tutto il territorio comunale e favorire la riqualificazione dei centri edificati con questi interventi.
3. Destinazione d'uso
Sono ammesse le strutture di interesse generale (strutture scolastiche, amministrative, sanitarie, culturali, impianti e attrezzature tecnologiche, ecc).
4. Indici edificatori
I.T. 2 mc/mq
R.C. 30%
H max. 12 m
5. Il piano si attua con progetti di insieme estesi a tutta l'area destinata ad attrezzature e singole realizzazioni.
6. L'intervento su queste aree è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione.
Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonchè le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la funzione pubblica.

Art. 36 - Zona F1 Parchi Territoriali

1. La zona comprende i parchi e le attrezzature per lo sport e il tempo libero di interesse generale.
2. La finalità degli interventi è la valorizzazione di ambienti naturali e la creazione di attrezzature per attività sportive e del tempo libero.
3. Destinazioni d'uso
Le destinazioni principali sono quelle sportive e ricreative. Sono ammesse le attività agricole e di servizio.
4. Il Piano si realizza con piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi a tutta l'area, inseriti in un piano quadro generale pubblico.
5. L'intervento su questa area da parte del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico è subordinato alla redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e la forma di utilizzazione del bene che garantiscano la funzione pubblica.
6. La zona n° 42 (Le Comunaglie) all'interno del Parco Archeologico di S. Cornelio è classificata come "Area pubblica per attività di supporto al Parco", in cui sono consentiti ristorazione ed attività connesse per una volumetria di mc. 5.000, con altezza massima corrispondente a n. 2 piani.

Art. 37 - Aree pubbliche per attrezzature pubbliche di servizio

1. Il piano individua le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di attrezzature pubbliche a standards di cui al D.M. n. 1444/68 e la risoluzione del Consiglio Regionale Toscano del 26.04.1973.
2. Obiettivo del piano è la migliore dotazione di spazi e attrezzature in ogni settore urbano e l'integrazione di questi servizi in un sistema che contribuisca alla qualificazione urbana.
3. Destinazioni d'uso
Attività di servizio.
Le tavole di piano indicano con apposito simbolo il tipo di opere da effettuarsi su ogni singola area.
4. Indici edificatori
I.T. 2 mc/mq
R.C. 30%
H max. 10 m.
Sono ammessi anche interventi in sottosuolo purchè venga garantita la destinazione d'uso del soprasuolo come prevista nelle tavole di P.R.G.
5. Il piano si attua mediante progetti di insieme riguardanti la sistemazione dell'intera area destinata a servizi, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi e con l'obiettivo di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme delle attrezzature.
6. L'intervento su questa area da parte del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico è subordinato alla redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la funzione pubblica.
7. Per la zona in località Agazzi, retrostante la scuola elementare, il campo di calcio dovrà essere localizzato sulla porzione di area ad andamento pianeggiante ubicata

sulla fascia parallela alla strada comunale; sono da evitare movimenti di terra che alterino l'andamento altimetrico collinare.

Art. 38 - Aree per attrezzature private di uso pubblico

1. La zona comprende le aree private sulle quali insistono strutture adibite all'uso pubblico e collettivo se pur appartenenti a soggetti privati o diversi dall'Amministrazione Comunale e non rientranti fra le aree o attrezzature computate ai fini dal calcolo degli standards urbanistici.
2. Obiettivo del piano è la permanenza nel tessuto edificato e nel territorio comunale di queste attività di servizio.
3. Destinazioni d'uso
La zona è destinata ad attività di servizio (scolastiche, culturali, sanitarie, ricreative, sportive e comunque di utilità pubblica).
Sono ammesse modifiche di destinazioni d'uso purchè venga garantita la destinazione di uso pubblico del bene secondo le funzioni ammesse.
4. Indici edificatori
Per le attrezzature scolastiche, culturali, sanitarie:
I.F. 2 mc/mq.
R.C. 30%
H max. 10 m.
Per le attrezzature legate agli impianti sportivi:
I.F. 0,2 mc/mq.
H max. 7,50 m.
5. Il piano si attua con concessione edilizia singola.

Art. 39 - Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori

1. Il piano indica la rete di viabilità e mobilità, gli spazi e le aree accessorie e quelli necessari per meglio articolare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblico e privato.
2. Su dette aree pubbliche o di uso pubblico sono ammessi spazi di sosta e parcheggio che non concorrono al calcolo delle aree a standard di cui al D.M. 1444/68, nonché canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche e relative centraline, edicole per rivendite di giornali e biglietti, strutture di ristoro, impianti di lavaggio e di distribuzione di carburante.
3. L'area scoperta non usufruita per la viabilità o servizi annessi dovrà essere attrezzata e piantumata ed asservita all'uso pubblico.
4. La progettazione della maglia stradale dovrà rispettare i requisiti indicati dal piano in relazione alla classificazione delle strade.

Art. 40 - Aree per infrastrutture ferroviarie e aeroportuali

Il piano indica le aree destinate agli scali ferroviari, alle attività di supporto alla ferrovia e allo scalo aeroportuale. Obiettivo del piano è l'individuazione di aree idonee per localizzazione e quantità, all'impianto di nuove infrastrutture e all'adeguamento di quelle esistenti.

Le destinazioni principali sono quelle ferroviarie e aeroportuali.

Sono inoltre ammesse attività di supporto legate alla movimentazione delle merci e all'interscambio modale.

Il piano si realizza mediante piani attuativi estesi a tutta l'area.

**Art. 41 - Area di rispetto stradale, autostradale,
ferroviario. Linee di arretramento**

1. Le tavole di piano individuano a lato dei tracciati stradali esistenti la linea di arretramento, cioè il limite entro il quale non è ammessa la nuova edificazione. Eventuali ampliamenti di edifici esistenti non debbono comportare avanzamenti verso il fronte stradale. L'area compresa tra l'infrastruttura e la linea di arretramento concorre al calcolo sia dell'indice fondiario che dell'indice territoriale, nonchè del rapporto di copertura.

2. Le tavole di piano delimitano inoltre le fasce di rispetto dei nuovi tracciati stradali in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto. Sulle aree destinate a fasce di rispetto, che non concorrono al calcolo degli indici urbanistici, è vietata ogni edificazione, è ammessa soltanto l'edificazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo e protezione, parcheggi scoperti purchè le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico. Non sono ammesse recinzioni piene ma solo recinzioni in rete metallica con esclusione di cordoli fuori terra. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli ampliamenti di cui alla L.R. 10/79, purchè l'ampliamento non comporti avanzamento verso la sede stradale.

Art. 42 - Aree soggette a vincolo cimiteriale

1. Il piano individua i cimiteri e le aree circostanti sottoposte a divieto di edificazione secondo l'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 1265/1934.
2. E' ammessa l'installazione di chioschi di servizio al cimitero.
3. Per gli edifici esistenti è possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. L'area dovrà essere mantenuta a verde e piantumata, con attuazione di soli percorsi pedonali.
5. La previsione del cimitero di S. Fabiano è sottoposta alle verifiche e alle procedure indicate dal T.U. delle leggi sanitarie e dalla V.I.A. (Verifica di Impatto Ambientale).

Art. 43 - Norme per funzioni particolari

1. Aree per spettacoli viaggianti

L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art. 9 della legge 18/3/68 n. 377, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, delle attività e degli spettacoli viaggianti, parchi di divertimento e simili. Dette aree saranno preferibilmente individuate fra quelle aventi destinazioni pubbliche o di uso pubblico nelle tavole di P.R.G.

2. Deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero

Queste attività possono insediarsi nelle aree per attività produttive, oltre che in zona D3.

Sono vietati nuovi insediamenti o espansioni di attività esistenti su aree con destinazioni diverse.

L'autorizzazione per l'occupazione di suolo da parte di queste attività è gratuita ai sensi dell'art. 7 della L. 74/82.

Art. 44 - Area per campeggi

Il piano individua, in conformità con la L.R. 79/81, l'area per campeggi.

E' vietato in questa area il rimessaggio di roulotte.

La realizzazione del campeggio è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda:

- una opportuna sistemazione del verde con l'integrale mantenimento delle essenze arboree presenti nell'area e la piantumazione di un idoneo numero di piante di alto fusto di diverse essenze, comunque non inferiore a duecento piante per ettaro. La messa in dimora delle piante dovrà avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle altre strutture previste dal progetto. Le eventuali sostituzioni e integrazioni andranno predisposte ogni anno;
- la realizzazione degli impianti di raccolta rifiuti solidi, elettrico, di illuminazione, idrico, di prevenzioni incendi, di rete fognaria, telefonico e di pronto soccorso, da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti.

Nell'area per campeggi sono vietate costruzioni fisse ad uso abitativo. La realizzazione di nuovi volumi per i servizi del campeggio è vietata prima del recupero integrale degli edifici esistenti.

Il piano si realizza mediante strumento attuativo, secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 79/81.

TITOLO IV° - Trasformazioni edilizie

Art. 45 - Trasformazioni dell'edilizia esistente

Le trasformazioni dell'edilizia esistente sono regolate in funzione dei contenuti storici, ambientali e paesistici, delle finalità di miglioramento della qualità abitativa e urbana, delle relazioni tra edifici ed aree di pertinenza quando esse sono conformate ad un unico principio insediativo.

Per le zone storico ambientale A, A1, A2 le regole per gli interventi edilizi sono riportate negli artt. 46, 47, 48. Queste regole sono applicabili alle singole categorie di edifici o di beni da tutelare individuate nelle tavole grafiche.

Per le zone agricole E, E1, E2, E3, E4, E5 le trasformazioni sugli edifici esistenti fanno capo alle regole generali previste negli articoli di zona, fatta eccezione per quegli edifici che esprimono un valore di testimonianza storica, ambientale, paesaggistica. Questi ultimi sono singolarmente individuati nelle planimetrie ed affiancati da un numero che esprime il tipo di trasformazione consentito (T1, T2, artt. 49, 50).

Per le zone B le trasformazioni sugli edifici esistenti sono individuate nelle planimetrie tramite un numero che esprime il tipo di trasformazione consentito.

Nelle zone C le trasformazioni sull'edilizia esistente sono definite nelle schede allegate.

Nelle restanti zone le trasformazioni sulla edilizia esistente, data la grande omogeneità dei casi, sono espresse nello stesso articolo relativo alla zona. Vengono riportate in cartografia solamente le trasformazioni differenti da quelle previste per la zona.

Le trasformazioni si distinguono in:

- T/1 Restauro conservativo degli edifici in particolare valore architettonico e storico;
- T/2 Valorizzazione di edifici di interesse storico, culturale e ambientale. (Restauro conservativo).
- T/3 Consolidamento funzionale degli edifici.
- T/4 Adeguamento degli edifici con aumento di volume.
- T/5 Ristrutturazione urbana.

Gli interventi sugli edifici compresi in un singolo perimetro di trasformazione sono tutti regolati dallo stesso tipo di trasformazione.

Nel caso in cui l'intervento previsto comporti la demolizione dell'edificio esistente, consentita dalle norme, la eventuale

nuova costruzione è regolata dalle destinazioni d'uso e dai parametri edificatori relativi alle nuove edificazioni prescritti dalla norma di zona.

Qualora il volume esistente sia superiore a quello nuovo edificabile è prevista la ricostruzione della quantità di volume demolita.

Quando le trasformazioni ammettono modificazioni volumetriche dell'edificio esistente, tale norma è applicabile in deroga agli indici di zona relativi alla volumetria. Tale incremento volumetrico non è sommabile all'aumento volumetrico possibile con la saturazione dell'indice di zona.

**Art. 46 - Zona A Storico- Ambientale. Regole per gli
interventi edilizi**

In via transitoria, fino a che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 59/80, saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. 59/80, con l'eccezione degli edifici appartenenti alle categorie "Monumenti religiosi e civili" e "Edilizia Monumentale vincolata" individuate nelle tavole n° 16 e n°18, per i quali è prescritto il restauro e risanamento conservativo.

Art. 47- Zona A1 Salvaguardia delle testimonianze storiche. Regole per gli interventi edilizi

1. In via transitoria, fino a che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui all'art. 7 della L.R. 59/80, saranno ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D1 della L.R. 59/80.
2. Aree archeologiche.
Sono le zone di particolare interesse archeologico e per le quali non sono ammesse nuove edificazioni ma solo interventi di scavo per la ricerca e la tutela dei reperti archeologici.
3. Antichi tracciati.
Sono percorsi o tracciati viari che rappresentano un segno di significato storico nel territorio.
Non è ammessa alcuna edificazione ma solo conservazione delle caratteristiche attuali con il ripristino delle alberature e la valorizzazione della testimonianza storica.
4. Insiemi ambientali.
Sono aree di particolare valore ambientale, poste a protezione e rispetto di elementi di particolare rilevanza storica.
Per esse è prescritta la conservazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, agricole, senza alcuna alterazione con nuove edificazioni.
5. Giardini e parchi.
Sono legati alla struttura delle ville; in essi è prescritto il restauro delle strutture tipiche dell'insediamento storico con il ripristino del disegno e degli impianti vegetali appropriati.

**Art. 48 - Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato.
Regole per gli interventi edilizi**

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 59/80, saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. 59/80 stessa.

Art. 49 - Trasformazione I (T/1)

**Risanamento conservativo degli edifici di
particolare valore architettonico e storico**

1. Si tratta di edifici di grande interesse architettonico e storico localizzati all'esterno delle zone A contraddistinti con la sigla I nelle tavole di azionamento.
2. Obiettivo del piano è la conservazione delle testimonianze storiche in essi contenute.
3. Per questi edifici sono prescritti interventi di restauro conservativo.
Non è ammessa la demolizione dell'edificio.
E' ammessa la demolizione delle superfetazioni.
4. Gli interventi sulla vegetazione delle aree dovranno fare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

Art. 50 - Trasformazione 2 (T/2)

**Valorizzazione di edifici di interesse storico,
culturale e ambientale**

1. Si tratta di edifici segnalati per il valore storico, culturale e ambientale e contraddistinti con la sigla 2 nelle tavole di azionamento.
2. Obiettivo del piano è la valorizzazione degli elementi di interesse storico, culturale e ambientale.
3. Sugli edifici classificati con questa trasformazione sono ammessi interventi di restauro conservativo.
Non è ammessa la demolizione dell'edificio.
E' ammessa la demolizione delle superfetazioni.
4. Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

Art. 51 - Trasformazione 3 (T/3)

Consolidamento funzionale degli edifici

1. Si tratta degli edifici di recente edificazione, prevalentemente inseriti in contesti progettati con piani attuativi, contraddistinti con la sigla 3 nelle tavole di azionamento.
2. Obiettivo del piano è il consolidamento delle funzioni insediate, con l'eventuale adeguamento di spazi e aree di supporto alle funzioni principali.
3. Sugli edifici classificati con questa trasformazione sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, di incremento di volume fuori terra per migliorare gli impianti tecnologici (ascensori, impianti di riscaldamento, o ventilazione, ecc.), di costruzione nel sottosuolo di box e altri impianti di servizio. Nel caso di costruzione nel sottosuolo dovranno essere garantiti:
 - un'occupazione del sottosuolo inferiore al 60% del lotto (ROS max 60%) o, nel caso il R.C. dell'edificio esistente sia maggiore, è possibile la saturazione degli spazi sotto l'edificio, ma non è ammessa l'edificazione sotto gli spazi scoperti;
 - il ripristino degli impianti arborei esistenti almeno nell'area di pertinenza e la sistemazione a verde delle coperture.

Art. 52 - Trasformazione 4 (T/4).

Adeguamento degli edifici con aumento di volume

1. Si tratta di edifici a schiera e di villette di non recente edificazione, costruiti nei centri urbani, contraddistinti con la sigla 4 nelle tavole di azionamento.
2. Obiettivo del piano è l'adeguamento dell'alloggio alle mutate esigenze abitative dei nuclei familiari residenti.
3. Per gli edifici classificati con questa trasformazione sono ammessi, oltre agli interventi previsti dalla Trasformazione 3 (consolidamento funzionale degli edifici art. 51), interventi di incremento della superficie lorda e del volume.
La quantità massima di incremento volumetrico è fissata in 100 mc per ogni edificio.
Tale incremento volumetrico dovrà essere realizzato in estensione dell'edificio preesistente, non potrà comunque essere superata l'altezza massima di zona e quanto prescritto all'art.22 delle presenti N.T.A.
L'incremento volumetrico consentito dalla trasformazione non è sommabile all'aumento volumetrico possibile con l'utilizzazione dell'indice di zona.
Le quantità massime di adeguamento potranno essere realizzate una sola volta durante la validità del piano.

Art. 53 - Trasformazione 5 (T/5) Ristrutturazione urbana

1. Si tratta delle aree edificate caratterizzate da frammentazione funzionale, varietà tipologica e degrado o incompiutezza della struttura morfologica, contraddistinte con la sigla 5 nelle tavole di azionamento.
2. Obiettivo del piano è la trasformazione del tessuto urbano e delle funzioni insediate ai fini di una complessiva riqualificazione dell'insieme.
3. Nelle aree classificate con questa trasformazione è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la nuova edificazione con piano attuativo esteso a tutta l'area, secondo le destinazioni d'uso e secondo gli indici edificatori prescritti dalla norma generale di zona.
4. Fino all'approvazione del piano attuativo sugli edifici esistenti è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e sono vietate le trasformazioni d'uso.

**Art. 54 - Trasformazione di edifici oggetto di sanatoria ai
sensi della legge 47/85**

In attesa di quanto previsto dal disposto dell'art. 29 della L. 47/85, alle costruzioni interamente abusive, oggetto di sanatoria edilizia di cui alla citata legge, non si applicano le possibilità di ampliamento previste dalle norme di zona e le regole per le trasformazioni edilizie degli edifici.

TITOLO V° - Norme transitorie

Art. 55 - Norme transitorie per aree di particolare valore storico

Nella zona A storico-ambientale, nella zona A1 (salvaguardia delle testimonianze storiche) e per gli edifici classificati con le trasformazioni T/1 (risanamento conservativo degli edifici di particolare valore architettonico e storico) e T/2 (valorizzazione di edifici di interesse storico-culturale-ambientale), entro cinque anni dalla data di adozione del P.R.G. dovranno essere sostituiti:

- infissi esterni di porte e finestre in alluminio anodizzato, saracinesche opache e avvolgibili.
- paramenti esterni difformi alla nuova normativa e comunque tutti gli intonaci plastici esistenti.
- Recinzioni, sbarramenti di spazi pubblici e privati realizzati in modo provvisorio con materiali estranei.
- Insegne luminose a bandiera e quelle che fuoriescono dalla sagoma della modanatura delle porte di ingresso e delle vetrine.

Gli uffici Comunali verificheranno l'esistenza o meno delle relative autorizzazioni e sarà proceduto a termini di legge per la rimozione.

**Art. 56 - Norme Transitorie per la zona E2 Agricola
speciale di risanamento ambientale**

In via transitoria e fino a che il Comune non disporrà del previsto Piano di risanamento ambientale di cui al punto 2 dell'art.30 delle presenti N.T.A., è fatto salvo il rilascio di autorizzazioni per la coltivazione di cave nelle aree incluse nella variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 285 del 18.03.1987 con oggetto "Piano delle Cave" ai sensi della L.R. 36/80 e successive integrazioni e modificazioni.

L'autorizzazione è comunque subordinata alla stipula di convenzione che preveda la risistemazione delle aree in conformità al regolamento allegato all'atto di cui sopra, con l'ulteriore prescrizione che venga assunto l'obbligo di adeguare la risistemazione al Piano di risanamento ambientale nel frattempo adottato a parità di impegno economico.

ALLEGATI ALLE NORME

1. Interventi in zona A.
Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.
2. Interventi in zona C.
Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.
3. Procedura di concertazione amministrativa.
4. Regole generali sulle configurazioni e i materiali degli interventi in aree di particolare valore storico.
5. Procedura per la presentazione di progetti in aree di particolare valore storico.

ALLEGATI ALLE NORME

- 1. Interventi in zona A.**
Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.

Interventi in zona A.

Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.

3. Via Bicchieraia

L'intervento propone la ricostruzione di un lotto.

L'edificio, riprendendo il filo di edificazione attuale, aderirà ad entrambi gli edifici adiacenti con un'altezza limitata al piano terra.

L'edificio è destinato ad attività commerciali e artigianali.

L'edificio sarà con paramento di intonaco civile a calce.

4. Fontana della Pieve

L'intervento propone la ricostruzione di un edificio demolito durante la guerra.

L'edificio riprende il filo di edificazione esistente lungo Via Bicchieraia e mantiene la posizione della fontana nella facciata su Corso Italia; aderisce ad entrambi gli edifici adiacenti riprendendo l'altezza dell'edificio a fianco prospiciente la Pieve.

La destinazione dell'edificio è prevalentemente residenziale, con attività commerciali e artigianali al piano terra.

11. Via Carducci

L'intervento propone la qualificazione del fronte stradale.

L'edificio riprende il filo di edificazione attuale.

L'altezza è quella del cornicione d'imposta del solaio del secondo piano dell'edificio a monte.

La destinazione è esclusivamente residenziale.

L'edificio sarà con paramento di intonaco civile a calce.

ALLEGATI ALLE NORME

2. *Interventi in zona C.*
Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.

Interventi in zona C.

Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.

1. **Marcena** (Fogli 1-5)
 - + Quantità massime ammissibili per destinazione:
 - residenza mc. 3.200
 - + H max. m. 6,50
 - + Edifici singoli

3. **Giovi Nord** (Foglio 5)
 - + Quantità massime ammissibili per destinazione:
 - residenza mc. 8.000
 - + H max. m. 7,50
 - Edifici singoli o a schiera
 - Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di Piano

4. **Giovi** (Foglio 5)
 - + Quantità massime ammissibili per destinazione.
 - residenza mc 3.250
 - + H max. m. 7,50
 - + Edificio a schiera lungo la strada di progetto

5. **Monte Sopra Rondine** (Foglio 8)
 - + Quantità massime ammissibili per destinazione:
 - residenza mc. 4.000
 - + H max. m. 6,50
 - + Edifici singoli

7. **Venere** (Foglio 9)
 - + Quantità massime ammissibili per destinazione:
 - residenza mc. 3.000
 - + H max. m 6,50
 - + Edifici singoli

8. **Quarata** (Foglio 9)
 - + Quantità massime ammissibili per destinazione
 - residenza mc. 10.000
 - + H max. m 7,50
 - + Edifici singoli o a schiera

+ Le aree da cedere sono indicate nella cartografia di piano

9. Campoluci (Foglio 10)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 10.000
- + H max. m 6,50
- Edifici singoli o a schiera

12. Tregozzano (Foglio 11)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 20.000
- + H max. m 7,50
- + Edifici singoli o a schiera

13. Antria (Fogli 11-17)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 16.000
- + H max. m. 6,50
- + Edifici singoli con lotto di 2.000 mq.

14. Indicatore (Foglio 15)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 28.500
- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra per un massimo di mq. 500 di s.u.l. più 2 piani residenziali
- + H max. m 9,50
- + Edifici a schiera o in linea

15. Indicatore - Strada Pesciola (Foglio 15)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione.
- residenza mc. 4.000
- + h. max m 8,60
- + Edifici singoli

16. Pratantico (Foglio 15)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 5.000
- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra e due piani residenziali
- H max. m. 9,50
- + Edificio in linea arretrato rispetto alla strada

17. San Leo (Foglio 16)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 9.000
- + H max. m. 8,60
- + Edifici singoli

18. San Leo Est (Foglio 16)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 58.000
- Sono ammesse attività commerciali al piano terra per un massimo di mq. 750 di S.U.L.
- Sono ammesse attività terziarie per un massimo del 10% della S.U.L.
- + H max. m. 12,50
- + Edifici a schiera, in linea e a corte

19. Crocefisso delle Forche (Fogli 16-17-24)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 5.000 oltre la volumetria esistente
- + H max. m. 8,60
- + edifici singoli o a schiera
- + Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di Piano.

20. Antria - Maspino (Foglio 18)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione :
- residenza mc. 6.000
- H max. m. 6,50
- + Edifici singoli con lotto minimo di 2.000 mq.
- + Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

21. Ruscello (Fogli 22-23)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 16.000
- H max. m. 6,50
- + Edifici singoli disposti lungo le curve di livello
- + Edilizia esistente confermata. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione.

22. Ruscello Sud (Foglio 3)

- Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 2.500
- H max. m. 6.50
- + Edifici singoli

23. Valle del Vingone - San Giuliano (Foglio 23)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- + residenza mc. 40.000
- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra per un massimo di 500 mq. di s.u.l.
- + Edifici a schiera o in linea o singoli o a corte
- + H max. m. 11,40
- + Gli edifici esistenti sono demolibili; il volume è comunque compreso nel volume del progetto.

24. Poggiola (Foglio 23)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 20.000
- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra per un massimo di 700 mq. di s.u.l.
- + H max. m. 9,50
- + Edifici in linea o a schiera
- + Aree da cedere per attrezzature pubbliche quelle indicate nella cartografia di piano.

25. Cerniera (Fogli 24-25)

- + Edifici residenziali mc. 50.000
- + Edifici in Via A. Dal Borro:
attività commerciali, d'ufficio, ricettive e
servizi pubblici mc. 20.000
- + Edifici lungo Via L. Cittadini:
attività d'ufficio mc. 33.000
- Gli edifici residenziali esistenti sono confermati.
E' possibile la demolizione: per la ricostruzione si osserveranno le regole di P.A. per gli edifici di progetto adiacenti.
- + Edificio a chiusura dell'isolato di Via Lippi:
attività commerciali
e d'ufficio mc. 20.000
parcheggio fuori terra mc. 20.000
- + Edifici in Piazza della Repubblica:

attività d'ufficio mc. 6.000 (compreso il riuso della palazzina esistente)

- Nel nuovo edificio a cavallo della ferrovia trovano sede la stazione ferroviaria e delle autolinee con i relativi uffici.

Sono ammesse, oltre alle funzioni principali:

attività d'ufficio mq. 4.500 di s.u.l.

attività commerciali mq. 9.000 di s.u.l.

oltre agli spazi di distribuzione e di risalita.

La quota di calpestio dell'ultimo piano non dovrà superare l'altezza del Bastione di Via P. della Francesca.

26. Tortaia - Chiarini (Foglio 24)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:

- residenza mc. 5.000

+ H max. m. 7,50

+ Edificio singolo

27. Largo Il Giugno (Foglio 24)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:

+ residenza mc. 10.000

+ H max. m. 17,50

+ Edificio in linea o a corte

+ Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra per un massimo di 500 mq. di s.u.l.

28. Piazza sul Viale Urbano (Foglio 24)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:

+ Residenza mc. 25.000

attività d'ufficio, commerciali
e ricettive mc. 25.000

- Le aree da cedere per attrezzature pubbliche dovranno costruire spazi pubblici aperti verso il Viale Urbano.

- nel Piano attuativo va considerata la presenza della centrale SIP.

29. Garbasso (Foglio 25)

+ Volume totale edificabile mc. 131.000

+ Residenza mc. 76.000

- Sono ammesse le attività commerciali a piano terra e le attività d'ufficio per un massimo del 20% della S.U.L.
- Attività d'ufficio mc. 55.000 di cui mc. 16.000 del padiglione Garbasso da ristrutturare
- Sono ammesse le attività commerciali e di ristorazione
- Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di Piano.

30. Pantano (Foglio 25)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione;
- + Residenza mc. 85.000
- + H max. m. 8,60
- + Edifici singoli o a schiera
- + Aree da cedere come indicato in cartografia di Piano
- + Edilizia esistente da conservare; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia interna.

31. La Marchionna (Foglio 25)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
 - residenza mc. 95.000
- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra per un massimo di mq. 1.500 di S.U.L.
- Sono ammesse attività d'ufficio per un massimo di 1.500 mq. di S.U.L.
- H max. m. 11,40
 - + Edifici a schiera lungo Via Severi , all'interno edifici a schiera o in linea o a corte.
- I volumi degli edifici esistenti sono compresi nella volumetria di progetto.

32. Via delle Conserve (Foglio 25)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 3.000
- + H max. m. 6,50
- + Edifici singoli

33. La Pace (Fogli 25-26)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 10.000
- + H max. m. 7,50
- + Edifici a schiera o singoli

+ Aree da cedere per attrezzature pubbliche quelle indicate nella cartografia di piano.

34. San Zeno (Foglio 31)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:

— residenza mc. 4.000

+ H max. m. 7,50

+ Edifici singoli

35. Vignale (Foglio 32)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:

— residenza mc. 2.500

+ H max. m. 7,50

+ Edifici singoli

36. Bagnaia (Foglio 32)

+ Quantità massima ammissibile per destinazione:

— residenza mc. 5.000

+ H max. m. 7,50

+ Edifici singoli

37. Pont'Alto (Foglio 32)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:

— residenza mc. 20.000

+ H max. m. 11,40

+ Edifici a schiera o in linea.

38. Montagnore (Foglio 32)

— Quantità massime ammissibili per destinazione:

— residenza mc. 4.000

+ H max. m. 6,50

— Edifici singoli.

39. Santa Maria delle Grazie (Foglio 25)

Albergo, ristorante e

attività di supporto mc. 16.000

+ H max. m. 6,50

40. Sellina (Foglio 33)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:

- residenza mc. 5.500
- + H max m. 7.50
- + edifici singoli
- + Aree da cedere come individuato dal piano.

41. Santa Firmina (Foglio 33)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 4.000
- + H max m. 6,50
- + edifici singoli

44. San Donnino (Fogli 35-42)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 13.000
- + H max m. 7,50
- + edifici singoli

45. Madonna di Mezza Strada (Foglio 39)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 25.000
- + H max. m. 8,60
- + edifici singoli o a schiera

47. Rigutino (Fogli 45-46)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 35.000
- Sono ammesse attività commerciali al piano terra fino ad un massimo di 1.000 mq. di s.u.l.
- + H max. m. 9,50
- + Aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

48. Frassineto (Foglio 52)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 7.000
- + H max. m. 7,50
- + Edifici singoli

49. Vitiano (Foglio 53)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 5.000
+ H max. m. 6,50
+ Edifici singoli
— Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

50. Policiano (Foglio 45)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 4.000
+ H max. m. 8,60
— Commerciale a P.T. mq. 200

52. Chiassa Loc. Balduccio (Foglio 6)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 5.000
+ H max. m. 6,50
— Edifici singoli

53. Quarata loc. Cimitero (Foglio 9)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 12.000
+ H max. m. 7,50
+ Edifici singoli o a schiera
+ Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

54. Quarata - S.P. Libbia (Foglio 15)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 4.500
+ H max. m. 6,50
+ Edifici singoli

55. Pratantico (Foglio 15)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 4.000
+ H max. m. 8,60
+ Edifici in linea arretrati rispetto alla strada.

57. Ceciliano (Foglio 16)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 5.500
- + H max. m. 7,50
- + Edifici singoli

58. San Polo (Foglio 17)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 15.000
- + H max. m. 6,50
- + Edifici singoli o a schiera.

59. Via Firenze-Via Perugia (Foglio 24)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 10.000
- + H max. m. 7,50
- + Edifici singoli o a schiera.

60. Battifolle (Foglio 30)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 7.000
- + H max. m. 6,50
- + Edifici singoli
- Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

61. San Zeno (Foglio 31)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 7.000
- + H max. m. 6,50
- + Edifici singoli o a schiera.

63. Agazzi (Foglio 32)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 7.000
- + H max. m. 6,50
- + Case singole.

65. Ponte Nuovo (Foglio 25)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 10.000
- + Edificio in linea sul
fronte strada H m. 9,00

- + Edifici singoli H m. 7,50
- Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

67. Staggiano (Foglio 26)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 4.000
- + H max. m. 6,50
- Edifici singoli

68. Montoncello (Foglio 33)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 6.000
- + H max. m. 7,50
- + Edifici singoli con lotto minimo di mq. 2.000
- Gli edifici devono essere allineati su un filo di edificazione a ml. 20 dalla strada.

69. Sellina 2 (Foglio 33)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 7.000
- + H max. m. 7,50
- Edifici a schiera o in linea
- Sono ammesse le attività commerciali al piano terra per un massimo di 400 mq. di s.u.l.
- Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano.

70. Gaville (Foglio 33)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 4.000
- + H max. m. 6,50
- + Edifici singoli
- L'edificazione avverrà nella fascia di ml. 20 dalla strada della Crocina.

72. Bagnoro - La Pieve (Foglio 33)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 6.000
- H max. m. 7,50
- Edifici singoli

75. La Doccia (Foglio 8)
Destinazioni ammesse senza incremento di volume:
— Albergo, ristorante e attività di supporto.

76. Il Torrino (Foglio 41)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— Albergo, ristorante e attività
di supporto mc. 6.000
— H max. m. 7,50
— La volumetria dell'edificio esistente è compresa nel
volume di progetto.

77. Minerva (Foglio 24)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— Albergo, ristorante e attività
di supporto mc. 22.460
— E' consentita la sopraelevazione del corpo di fabbrica più
basso disposto lungo Via Fiorentina fino
ad una H max. di m. 12,70

80. Matignano (Foglio 25)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 10.000
— H max. m. 7,50
— Edifici singoli
+ Dovrà essere previsto un unico attraversamento del
torrente Bicchieraia, in corrispondenza della strada per
Villa Citeresi; sono da evitare movimenti di terra che
alterino gravemente l'andamento altimetrico collinare;
uso di materiali tradizionali; inserimento di vegetazione
locale; fascia alberata lungo i corsi d'acqua.

81. Garbasso 2 (Foglio 25)
+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
— residenza mc. 10.000
— edificio in linea sul fronte stradale
— H max. m. 9,50
— è consentito a piano terra il 30% ad attività commerciale
— Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono
indicate nella cartografia di piano.

82. Padre Teodosio (Foglio 24)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- commerciale-terziario-
servizi mc. 15.000
- H max. m. 10,00
- Edificio a corte, lato ml. 40,00
con portico nella corte interna con 4 ingressi verso
l'esterno, al P.T. commerciale e negli altri due piani sarà
previsto terziario e servizi
- tutta l'area interessata unitamente alla corte interna è
destinata a piazza pedonale.

83. La Ripa (Foglio 32)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 4.000
- H max. m. 7,50
- case singole
- accesso ai lotti dalla strada laterale esistente e non dalla
statale
- i volumi esistenti sono compresi nella volumetria
prevista.

84. Chiani (Foglio 23)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 5.000
- H max. m. 7,50
- Edifici singoli o a schiera
- Le aree da cedere per attrezzature pubbliche sono
indicate nella cartografia di piano.

86. Bagnaia 2 (Foglio 32)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza I.F. 2
- H max. m. 7,50
- edifici singoli o a schiera

87. Lentignano (Foglio 34)

(Variante n°38 al P.R.G. approvata con D.G.R.
n°11731 del 19.10.1981)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:

- residenza mc. 16.313,02 di cui già edificati mc. 9.035,52 e da edificare mc. 7.277,5
- H max. m. 4,00 lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17
- H max. m. 6,80 lotto 18 a
- H max. m. 3,50 lotto 18 b
- H max. m. 4,20 lotto 19
- edifici singoli.

ALLEGATI ALLE NORME

3. Procedura di concertazione amministrativa

3. - *Procedura di concertazione amministrativa*

1. L'Amministrazione, qualora intenda attuare programmi o progetti valutati di rilevante entità per gli oneri economici diretti o indotti, per la rilevanza o la delicatezza territoriale ed ambientale dell'intervento, potrà preventivamente ricercare e verificare i livelli di consenso raggiungibili fra Enti e/o soggetti a qualunque titolo interessati alla attuazione del programma o progetto al fine di meglio valutare le procedure ed i mezzi di contemperazione degli interessi.
2. Al fine di garantire l'interesse pubblico dell'azione amministrativa si osserva la seguente procedura:
 - A) L'Amministrazione, individuato il programma o l'intervento avente le caratteristiche di cui al primo comma, approverà un documento-quadro contenente gli obiettivi sostanziali nonché i principi ai quali dovrà essere uniformata la successiva attività.
 - B) Detto documento verrà pubblicizzato nelle forme più idonee ed in tale occasione verrà stabilito un termine perentorio e decadenziale, entro il quale qualunque Ente e/o soggetto interessato possa proporre ipotesi formali e sostanziali di concertazione relative anche a soggetti terzi, indicando fonti finanziarie, procedure amministrative ritenute necessarie, forme e regime giuridico di attuazione ed altre ipotesi attuative che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi del documento-quadro.

Nella formulazione da parte dei soggetti interessati dalle ipotesi attuative, la eventuale individuazione dello strumento urbanistico delle aree e degli standards pubblici assume valore indicativo, potendosi proporre ipotesi progettuali anche in deroga, purchè nel rispetto degli indici.
 - C) Entro lo stesso termine tali attività e verifiche verranno esplicate autonomamente anche dall'Amministrazione attraverso i suoi uffici.
 - D) Decorso il termine di cui al punto B), l'Amministrazione valuterà comparativamente i documenti pervenuti al fine di scegliere l'ipotesi che meglio garantisca il raggiungimento degli interessi pubblici di cui al documento-quadro.

Nell'approvare la scelta l'Amministrazione e contestualmente inviterà gli Enti e/o i soggetti proponenti o comunque interessati alla stessa, ad attivarsi per la formalizzazione di un contratto di piano.

- E) L'atto deliberativo di cui sopra dovrà contenere precisi termini iniziali e finali per la formalizzazione dello strumento di concertazione.
 - F) Il suddetto contratto di piano dovrà contenere reciproci doveri ed obblighi delle parti vincolanti per le stesse anche in via autolimitativa, fatte salve le eventuali approvazioni di legge degli atti amministrativi comunque collegati, connessi e conseguenti.
3. Il contratto di piano potrà contenere clausole di rinvio a successivi atti contrattuali - convenzionali purchè ne vengano predeterminati i contenuti sostanziali.

ALLEGATI ALLE NORME

- 4. - Regole generali sulle configurazioni e i materiali degli interventi in aree di particolare valore storico**

4. - Regole generali sulle configurazioni e i materiali degli interventi in aree di particolare valore storico.

Nella zona A storico-ambientale, nella zona A1 salvaguardia delle testimonianze storiche e per gli edifici classificati con le trasformazioni T/1 (risanamento conservativo degli edifici di particolare valore architettonico e storico) e T/2 (valorizzazione di edifici di interesse storico-culturale-ambientale), tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti tenendo conto di uno studio sui materiali da costruzione, forme e tinte in conformità ai caratteri storici, ambientali e architettonici degli edifici.

I materiali da impiegare per le nuove edificazioni dovranno essere pietra, mattone e anche materiali moderni nel caso in cui la nuova edificazione derivi da ricostruzione totale dell'edificio.

In caso di ricostruzione parziale dell'edificio dovranno essere impiegati materiali per forme e tipi uguali a quelli preesistenti.

Gli interventi dovranno essere realizzati in modo tale da ricostituire l'insieme di elementi prospettici dati dall'ambiente circostante con particolare riguardo al sistema costruttivo e messa in opera dei materiali impiegati.

Nel caso in cui vengano impiegati materiali moderni (cemento armato, acciaio, vetro, ecc.) dovrà essere dimostrata l'esigenza statica, architettonica, ambientale del materiale impiegato.

Per i serramenti esterni sarà impiegato il legno naturale o verniciato a seconda dei casi del periodo storico derivante dalla ricerca storica e rilievo.

E' fatto assoluto divieto dell'impiego di materiali da costruzione misti o comunque blocchetti di tufo, blocchetti di cemento, materiali cotti forati di tipo leggero-laterizi.

Per i serramenti esterni, porte e finestre, è fatto assoluto divieto di impiego di alluminio anodizzato e/o fosfatato e colorato e materiali plastici tipo P.V.C.

Potranno essere utilizzati profili metallici ferro-finestra, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per

formazione di vetrine per il commercio e artigianato ai piani terra dove consentito dalle destinazioni d'uso di P.R.G.

Per i paramenti e rivestimenti esterni è consentito solo l'intonaco di tipo civile a calce e coloriture in tempera a colori naturali, con assoluto divieto di intonaci plastici graffiati e rivestimenti in materiali di gres-ceramico.

Per i solai di copertura, gronde e sottogronde nel caso di ristrutturazione e/o restauro, dovranno essere utilizzati materiali dello stesso tipo degli esistenti o comunque materiali di risulta.