

①

		AREA URBANISTICA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
COMUNE DI AREZZO		



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO REGOLATORE**

VARIANTE AL PRG AI SENSI DEGLI ART. 15 E 17 DELLA L.R. 1/2005

SINDACO: avv. Giuseppe Fanfani

DIRETTORE AREA URBANISTICA: ing. Maurizio Martellini

DIRETTORE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA: arch. Marco Carletti

CONSULENTE DELLA VARIANTE AL PRG: arch. Antonio Mugnai

ELABORAZIONE UFFICIO DI PIANO: arch. Omero Angeli

COLLABORAZIONE: arch. Elisa Prosperi



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 speciale di risanamento ambientale (E2 e F2)
- 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 aeroportuali
- 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 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.
6. - Suddivisione del territorio comunale in ambiti organici L.R. 5/95 art. 40 comma 2 lettera f).
7. - Norme sulle aree soggette ad interventi di riduzione del rischio idraulico.
8. - Tipologie zone agricole.
9. - Elenco piani di recupero approvati in variante al PRG.
- 10.- Elenco degli interventi approvati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 in variante al PRG e ubicati in zone A1 e A2.

TITOLO I - 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 Urbanistica¹

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:

- X 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.

¹ Commissione urbanistica : nominata con Delibera di Consiglio Comunale n. 176 del 05.07.1995 annullata da Co.re.co. con atto n. 499 del 24.07.1995. Istituita con Delibera di Giunta Comunale n. 2.296 del 24.10.1995;
Commissione Assetto del Territorio : nominata con Delibera di Consiglio Comunale. n. 212 del 13.09.1995.

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.

5 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

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, nonché 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.

6 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

Art. 3 - Parametri edilizi ed urbanistici²

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 fondiari 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 (purché 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 - purché 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%, purché non adibiti a locali abitabili.

² Parametri edilizi (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

a) Al piano terra logge e porticati si intendono sinonimi.

b) Nel caso di logge, la misura di ml. 2,00 si misura al filo esterno dei pilastri. La parte di gronda a sbalzo oltre i pilastri non dovrà comunque eccedere l ml. 0,60.

c) il sottotetto non costituisce superficie utile lorda (s.u.l.) quando, oltre a non avere il solaio di copertura con pendenza superiore al 30%, abbia un'altezza media interna inferiore a ml. 2,40, in analogia con quanto previsto per il seminterrato. L'altezza media di ml. 2,40 deriva dalla definizione di "locale abitabile" che può essere costituito da bagno e/o disimpegno. L'altezza media è data dal rapporto tra il volume vuoto per pieno (compresi eventuali tramezzi e murature esterne ma escluso il solaio di copertura) e la superficie coperta dell'intero piano sottotetto. La presenza di eventuali tramezzi interni che determinasse locali con altezza media superiore a ml. 2,40 non altera il metodo di calcolo. Ovviamente quanto sopra vale sia per le nuove costruzioni, sia per gli edifici esistenti.

d) Confini. Le norme si riferiscono ai confini di proprietà e non ai confini di zonizzazione, con la sola eccezione dei confini con le strade. In questi casi (riferiti a zone "B") le concessioni devono salvaguardare l'allineamento stradale degli edifici per motivi di assetto urbano;

e) Nel caso in cui l'ultimo solaio di copertura non sia praticabile (es. tetti il cui sottotetto costituisca s.u.l., edifici prefabbricati, coperture piani con tetto rovescio non praticabile ecc.) l'altezza di interpiano, ai fini del calcolo del volume, si misura all'intradosso alla copertura stessa.

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 = Volume³

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 (mc/mq)

E' il volume costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

10. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

11. R.o.s. = Rapporto di occupazione del sottosuolo⁴

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.

³ **Calcolo del volume degli edifici esistenti** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993): A tutti gli edifici esistenti è applicato il nuovo metodo di calcolo che consiste nel moltiplicare la superficie utile lorda complessiva di pavimento (s.u.l.) dei singoli piani (così come definita al punto 3 dell'art. 3) per l'altezza di interpiano, compresi anche gli edifici di cui all'art. 14, con esclusione dei piani di zona vigenti con normativa specifica.

⁴ **Rapporto di occupazione del sottosuolo (r.o.s.)** (Interpretazione autentica Delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 21.07.1993: Il R.O.S. (max 60%) si applica alle trasformazioni T3 e T4. Nei lotti di completamento gli spazi di cui all'art. 3 punto 3, II comma devono essere ubicati entro la sagoma dell'edificio).

Art. 4 - Interventi Edilizi

1. Salvo le esclusioni di legge, tutte le opere edilizie devono essere preventivamente autorizzate (autorizzazione o concessione) sono soggette a permesso di costruire del Comune o subordinate a denuncia di inizio dell'attività, in conformità a quanto disciplinato al Titolo VI "Disciplina dell'attività edilizia" della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il Governo del Territorio". 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, ancorché 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 E' 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; detti interventi non possono comportare e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né 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 sotto elencati, 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 **1/05**.

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.

Le 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.

Negli edifici per i quali le presenti norme prevedono un intervento di restauro e risanamento conservativo, gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria non potranno comportare l'uso di materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

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 rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti, il consolidamento, il ripristino ed 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente Prq ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

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. 1.444, 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 questo risulti abitato e senza che si costituiscano 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 - Addizioni volumetriche

Consistono nelle addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia.

Consiste nell'edificazione, in aggiunta all'esistente, di parti di edificio, senza costituire 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. Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

8.7. 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 planivolumetrica, 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 lottizzazione.

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 nonché 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, nonché 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, nonché 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.

7/18/17
↓

de data e _____

Art. 8 - Variazione d'uso⁵

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.

⁵**Variazione d'uso** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993):
Il cambio d'uso va sempre comunicato al Comune. L'art.8 abroga l'art. 18 del Regolamento Edilizio.

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.

3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano fatte salve le indicazioni specifiche derivanti dalla Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" e dalla Tav. 15 ter "Luoghi strategici".

4. Le disposizioni contenute nel precedente comma 3 non si applicano:

- a) agli interventi derivanti da piani attuativi approvati prima dell'adozione della presente normativa;**
- b) agli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del D.L.vo n. 165 del 30.03.2001;**
- c) alle varianti non essenziali di denunce di inizio attività efficaci e permessi a costruire rilasciati prima dell'adozione della presente normativa;**
- d) ai nuovi titoli (permessi a costruire e denuncia di inizio attività) relativi all'esecuzione di opere di completamento già previste in titoli edilizi rilasciati o efficaci prima dell'adozione della presente normativa, nonché rilasciati in vigore delle Norme di Salvaguardia del Piano Strutturale e non realizzate nei termini previsti nei titoli originali.**

E' fatto comunque salvo il disposto di cui all'art. 77, comma 4, della L.R. 1/05.

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

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 il Comune, ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42 e successive modificazioni può subordinare ~~la concessione edilizia~~ il permesso di costruire e le denunce di inizio attività 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.

4. In relazione alla natura complessa degli interventi ed al loro livello strategico riferito al quadro generale della riqualificazione urbanistica promossa dal presente Prg, gli interventi in esso previsti e contenuti all'interno delle aree indicate nella Tav. 15 ter "Luoghi strategici" sono subordinati alla redazione di un preventivo piano attuativo. Nel caso di intervento di lottizzazione privata è richiesto per questi, oltre alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la redazione degli elaborati di cui al comma 4 dell'art. 13 delle presenti NTA. Sono comunque consentiti anche senza redazione di piano attuativo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia quando limitata alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi eventualmente prescritti dalle presenti NTA ovvero dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Sono inoltre consentiti, senza redazione di piano attuativo, gli interventi:

a) posti in essere dalla Pubblica Amministrazione;

b) derivanti da permessi (o concessioni) in deroga già approvati dal Consiglio Comunale.

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. 1.150 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 vigenti⁶

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.

⁶ **Piani vigenti** (Interpretazione autentica Delibera Consiglio Comunale n. 148 del 21.07.1993):

I comparti P.E.E.P. non riconfermati nella variante generale P.E.E.P. 1984 non sono più tali, ma sono zona "B" di saturazione.

Gli strumenti vigenti sono il P.E.E.P., il P.I.P. e le lottizzazioni convenzionate. Queste ultime sono vigenti quando non sono decorsi i termini convenzionali per l'esecuzione ed il trasferimento al Comune per le opere di urbanizzazione e comunque non oltre il decennio. Alla scadenza di tali termini compete al Comune solo l'attivazione per perseguire gli eventuali inadempimenti convenzionali.

Art. 15 - Edificazione esistente in difformità dal P.R.G.⁷

⊛ E' vietata qualsiasi trasformazione e alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni di Piano regolatore generale.

⊛ Le costruzioni esistenti o parti di esse che risultino in contrasto con le destinazioni di zona, potranno subire solo interventi fino alla:

a) ristrutturazione edilizia:

1. ricadenti in zona E "Agricola", E1 "Agricola speciale riordino fondiario", E4 "Agricola speciale di tutela ambientale e paesaggistica della collina", E5 "Aree protette", ad eccezione delle costruzioni classificate T1 e T2 per le quali sono consentiti interventi fino al restauro conservativo, e di quelle che ospitano attività produttive classificate insalubri di 1° classe;

2. ricadenti in zona F1 "Parchi territoriali", limitatamente alle costruzioni con destinazione residenziale non classificate T1 e T2 per le quali sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

b) manutenzione straordinaria in tutti gli altri casi.

Le attività produttive classificate insalubri di 1ª Classe in esercizio alla data di adozione del presente strumento urbanistico, sono autorizzate, fino all'approvazione del Piano Strutturale di cui alla L.R. 5/95, 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 dal 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.

⁷ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 212 del 28.06.2002.

Art. 16 - Prescrizioni cartografiche di piano

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

Costituiscono eccezione le tavv. 15 bis e 15 ter in scala 1:15.000, le cui indicazioni prevalgono su quelle delle 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 l'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 ambientale⁸

1. In questa zona sono inclusi la città murata del capoluogo ed i centri storici minori presenti nel territorio comunale che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

2. Obiettivi 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 nella zona A del capoluogo

Gli interventi ammissibili nella zona A del capoluogo sono disciplinati da apposita variante al PRG redatta sulla base di una schedatura generale del patrimonio edilizio esistente, approvata con delibera di C.C. n. 11 del 27/01/1999 e con successiva n. 328 del 22/11/2002 per adeguamento ai contenuti della L.R. 14/10/1999 n. 52.

4. Interventi edilizi nelle zone A dei centri minori.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui alle lettere A-B-C e ristrutturazione edilizia 1 delle NTA per la zona A del capoluogo.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

- 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..

- Aree inedificate : si tratta di orti o giardini che devono rimanere inedificati.

⁸ **Zone A centri minori** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

Nell'ambito del "non residenziale" è possibile il cambio d'uso perché consentito dalle finalità dell'art. 1 della L.R. 59/80.

Art. 20 - Zona A1 - Salvaguardia delle testimonianze storiche^{9 10}

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

Sugli edifici costruiti anteriormente al 1940 sono consentiti interventi edilizi di cui alle lettere A-B-C e ristrutturazione edilizia 1 delle NTA per la zona A capoluogo.

Sugli edifici costruiti anteriormente al 1940, ma che hanno subito ristrutturazioni e/o compromissioni con significative alterazioni della tipologia di impianto, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 4 della L.R. 14/10/1999 n. 52.

Sugli edifici costruiti dopo il 1940 sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 4 L.R. 14/10/1999 n. 52.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

4. Senza la procedura di cui all'art. 4 della L.R. 59/80, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale, con realizzazione di nuove unità abitative o accorpamento a quelle esistenti.

5. Nel complesso immobiliare posto in Loc. Petrognano Basso, oggetto di P.R. approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 348 del 21.11.2003, sono consentiti gli interventi previsti nello stesso Piano di Recupero¹¹.

⁹ **Zone A** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

Nell'ambito del "non residenziale" è possibile il cambio d'uso perché consentito dalle finalità dell'art. 1 della L.R. 59/80.

¹⁰ Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale 328 del 22.11.2002 pubblicata sul BURT n. 52 del 27.12.2002.

¹¹ Paragrafo aggiunto con Delibera Consiglio Comunale n. 348 del 21.11.2003.

Art. 21 - Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato^{12 13}

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.

Sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 4 L.R. 14/10/1999 n. 52, finalizzati a perseguire l'obiettivo di cui al precedente punto 2.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

4. Senza la procedura di cui all'art. 4 L.R. 59/80, è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale, con realizzazione di nuove unità abitative o accorpamento a quelle esistenti.

¹² Zona A (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993). Nell'ambito del "non residenziale" è possibile il cambio d'uso perché consentito dalle finalità dell'art. 1 della L.R. 59/80.

¹³ Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 328 del 22.11.2002 pubblicata sul BURT n. 52 del 27.12.2002.

Art. 22 - Zona B Edificata ¹⁴

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

Purché 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.

4. bis Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" non sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti comma 2 e 4; per quelli indicati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costituiti dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

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

¹⁴ **Zone "B"** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

In tutte le zone "B" è consentita la demolizione, con possibilità di ricostruzione anche con indice superiore a quello di zona fino alla volumetria esistente prima della demolizione. Nelle nuove costruzioni o nuove unità immobiliari il rispetto della Legge Tognoli deve essere garantito.

Resta vietato nelle costruzioni esistenti trasformare il garage in altri usi, qualora non sia soddisfatta la prescrizione di cui all'art. 41 sexies della L.U. n. 1150/42, così come sostituito dall'art. 1 dalla L. n. 122 /89.

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.

6. Per quanto riguarda l'area B3/T3 posta in Loc. La Ripa di Olmo, è ammessa l'edificazione singolarmente in ogni lotto, tale che garantisca le seguenti condizioni:

- Il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato alla sottoscrizione di un'apposita convenzione che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'allargamento della sede stradale;
- accesso ai lotti dalle strade laterali esistenti e non dalla statale¹⁵.

7. All'interno della zona B4 individuata con Delibera Consiglio Comunale n. 333 del 22.11.2002 in Loc. Pesciola tra il torrente Vingone e la Ferrovia Sianlunga-Arezzo-Stia è ammessa l'edificazione con le modalità di seguito indicate:

- a) il piano individua le seguenti unità minime di intervento: A, B, C, D, E;
- b) all'interno delle singole unità di intervento il piano si attua:
 - 1) mediante Piano Attuativo se si prevede la demolizione e la ricostruzione e/o la realizzazione di nuovi edifici per una volumetria complessiva superiore a 3 mc/mq di area edificabile;
 - 2) mediante concessione edilizia negli altri casi.
- c) il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato alla sottoscrizione di un'apposita convenzione che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ad ogni singola unità di intervento;
- d) le destinazioni ammesse sono indicate al precedente comma 3. Nei piani attuativi potranno essere previste normative specifiche relative alle destinazioni compatibili ed all'altezza massima degli edifici;
- e) all'interno di ciascuna unità minima d'intervento è consentito il recupero della volumetria esistente, compresa quella interessata dalla viabilità di piano¹⁶.

8. Nell'area interessata dal Piano di Recupero approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 174 del 30.06.2003, in Via Cagli ad Arezzo, contraddistinta dalla lettera "A" nelle tavole di azionamento, sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti nello stesso Piano (recupero volumetria esistente)¹⁷.

9. Per quanto concerne l'area in loc. Rigutino Sud, contrassegnata con la lettera "W" sulle tavole di azionamento, è ammessa l'edificazione per una volumetria complessiva massima di mc. 1.000¹⁸.

10. Per quanto concerne l'area B3-T3 posta lungo Via Fiorentina, angolo Via F.lli Lebole (Tav. 15, Foglio 24), il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita dell'area posta lungo Via Fiorentina, individuata nell'azionamento quale "aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori"¹⁹.

¹⁵ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 26.04.2004.

¹⁶ Paragrafo aggiunto a seguito di approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 333 del 22.11.2002.

¹⁷ Punto n. 8 aggiunto a seguito di approvazione della Variante con delibera Consiglio Comunale n. 174 del 30.06.2003.

¹⁸ Paragrafo aggiunto a seguito di approvazione della Variante n. 1.530 con delibera Consiglio Comunale n. 16 del 30.01.2004.

¹⁹ Paragrafo aggiunto a seguito di approvazione della Variante con delibera Consiglio Comunale n. 183 del 29.09.2004.

11. Per quanto concerne la Variante al P.R.G. riguardante "Aree di piccola entità residenziali nel centro urbano" approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 25.02.2005, l'attuazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nell'elaborato "P.R.G. Stato Attuale – P.R.G. Stato Modificato, Estratto Catastale"²⁰.

12. Nella zona B1-T5/B1-T3 in Loc. Patrignone sono ammessi gli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 58 del 29.04.2005²¹.

²⁰ Paragrafo aggiunto a seguito di approvazione della Variante con delibera Consiglio Comunale n. 19 del 25.02.2005.

²¹ Paragrafo aggiunto a seguito di approvazione della Variante con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 29.04.2005.

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, purché compatibile con il Piano del Commercio.

4. Indici di edificazione

L'edificazione è definita, per quanto riguarda volumetrie, 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 produttive²²

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.

2 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

➤ 3. Destinazione d'uso²³

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 altresì ammesse le seguenti attività:

- discoteche, pub, pubblici esercizi;
- palestre, scuole di ballo;
- attività di intrattenimento e svago, sale per videogiochi.

Sono consentite anche strutture di vendita al dettaglio purché 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.

²² Zona "D" (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993). Oltre a quanto espressamente previsto al punto 3 dell'articolo 24, per le attività di commercio al dettaglio commiste ad attività di commercio all'ingrosso, non sussiste il divieto di esercitare congiuntamente nello stesso punto la vendita nelle due forme di commercio, relativamente alle tipologie di prodotti espressamente indicate nell'art. 1 della Legge 426/71 (disciplina del commercio).

²³ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 161 del 08.06.2001.

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 Pescaiola, 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.

8. Per quanto riguarda le aree contrassegnate con la lettera Y sulle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica a parità di volume esistente, salvo quanto disposto dalla Delibera Consiglio Regionale n. 230/94²⁴.

9. Per quanto riguarda l'area lungo la Tangenziale Urbana, contrassegnata con la lettera Z sulle tavole di azionamento, è ammessa l'edificazione previa approvazione di piano attuativo, secondo i seguenti indici²⁵:

Volume	3.000 mc.
R.C.	60%
H max.	6,5 ml.
Distanza min. confini:	6 ml.

10. Per quanto concerne l'area posta lungo la Tangenziale Urbana in Loc. Gavardello, contestualmente all'atto del rilascio del Permesso a Costruire, sia stipulata una concessione dell'area restante oggetto di variante, individuata dal Foglio n. 87/A - particella n. 827²⁶.

²⁴ Comma n. 8 inserito con variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 14.02.2000.

²⁵ Comma n. 9 inserito a seguito di Variante al PRG approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 14.02.2000.

²⁶ Paragrafo inserito con Variante al PRG approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 113 del 26.04.2004.

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.

2 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

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.

2 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

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 Gavardello" dovranno essere differenziate le tabelle merceologiche.

6. Il P.R.G. si realizza mediante Piani Attuativi estesi alle singole aree individuate in cartografia.

- 7.²⁷ Per quanto riguarda le aree contrassegnate con la lettera Y sulle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica a parità di volume esistente, salvo quanto disposto dalla D.C.R. n.230/94, **con l'esclusione degli edifici di cui al precedente comma 2 bis.**

- 8.²⁸ Nella zona D2 della Frazione di Olmo è consentito l'inserimento di un'attività produttiva avente caratteristiche tali da non creare disturbo alla residenza con emissione di rumori ed odori molesti con i seguenti indici, come risultante dal piano particolareggiato esteso a tutta l'area ed approvato con delibera di C.C. n. 226 del 27/09/1999:

Superficie coperta:	mq 1.050;
H max:	mt. 10,50;
Distanza min. dai confini:	mt. 6,00;
Volumetria max:	mc. 9.000.

²⁷ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 14.02.2000.

²⁸ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 226 del 27.09.1999.

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 Agricola²⁹

1. La zona comprende aree del territorio destinate prevalentemente alle attività agricole, di supporto all'agricoltura, alle attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

2. Obiettivo del piano è la continuazione dell'attività agricola e la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola stessa con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

3. DESTINAZIONE D'USO

La zona è destinata alle attività agricole così come definite dalla normativa regionale, alle attività di supporto all'agricoltura. Sono altresì consentite attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero ivi compresa la produzione per autoconsumo. È consentita la destinazione residenziale, ancorché non collegata al fondo, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente. È ammessa altresì la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione.

4. PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

H max 6,50 ml.

Distanza dai confini disciplinata dal Codice Civile.

Distanza tra pareti finestrate ml. 10,00.

5. NUOVI EDIFICI RURALI

I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse sono consentiti con le modalità, i limiti e le procedure stabilite dalla normativa regionale.

a) Edifici rurali ad uso abitativo.

La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq. 150 di superficie utile abitabile così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801.

I materiali e alcuni elementi tipologici sono indicati negli allegati [(Tipologia A) da considerarsi comunque indicativa].

b) Annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge.

È consentita la costruzione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge secondo i parametri di seguito riportati:

- Superficie fondiaria < 2.000 mq.	non consentiti
- Superficie fondiaria > 2.000 mq. < 3.000 mq.	9 mq. Sc. Tip. B
- Superficie fondiaria > 3.000 mq. < 4.000 mq.	15 mq. Sc. Tip. B
- Superficie fondiaria > 4.000 mq. < 10.000 mq.	18 mq. Sc. Tip. B
- Superficie fondiaria > 10.000 mq.	80 mc. Tip. C

Le modalità di rilascio della autorizzazione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (TIPOLOGIE B e C).

Potrà essere consentita, senza il rispetto dei minimi dimensionali del fondo e senza la necessità del programma di miglioramento agricolo-ambientale la realizzazione di aree attrezzate per l'organizzazione di orti periurbani tramite la redazione di piano attuativo con normativa specifica.

²⁹ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 291 del 21.10.1998; successive modifiche approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 329 del 26.10.2001 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 26.04.2004.

6. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa regionale.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

a) Annessi agricoli realizzati senza concessione edilizia ed oggetto di condono ai sensi della l. 47/85 e successive modificazioni.

Al fine di uniformare i caratteri edilizi degli annessi agricoli esistenti realizzati in difformità dal P.R.G. ed ai fini del recupero ambientale di aree degradate da più annessi per uso agricolo, vicini e funzionalmente collegati, costruiti con materiali non omogenei, ivi compresi gli annessi agricoli costruiti ad una distanza inferiore ai 10 ml. dai corsi d'acqua ed in altre zone sottoposte a vincolo di inedificabilità è consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, purché inferiore a mc. 300, senza cambio di destinazione d'uso. La nuova localizzazione dovrà tener conto di un corretto inserimento ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza cambio di destinazione d'uso.

Le modalità di rilascio del titolo abilitativo della concessione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (Tipologia D).

7. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come definiti dalla legge.

Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente interventi di:

a) ampliamento UNA TANTUM di unità abitative esistenti, edificate posteriormente al 1940, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, fino ad una superficie utile abitabile (così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801) complessiva di mq. 150. Tale ampliamento può costituire anche nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.

b) demolizione e ricostruzione di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, costruiti posteriormente al 1940, con volumetria non inferiore a mc. 300, adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla costruzione di una sola unità abitativa.

c) trasferimento di volumetria riferita ad annessi ed accessori di irrilevante valore storico, culturale e architettonico, e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, fino al 10% del volume complessivo, al fine di realizzare ampliamenti di unità abitative esistenti, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2.

d) limitati ampliamenti di unità abitative esistenti oltre la superficie abitabile massima complessiva di mq. 150, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, per realizzare:

- servizi igienici e volumi tecnici;
- il rialzamento dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con possibilità di deroga dell'altezza massima di ml. 6,50 in gronda;

- le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei portatori di handicap a seguito di certificazione sanitaria.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), sono subordinati alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti tecnologici di smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti in materia.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) potranno essere consentiti, previo parere della Commissione Edilizia, anche su quegli immobili costruiti anteriormente al 1940 che abbiano subito compromissioni e ristrutturazioni tali da snaturare l'originario assetto architettonico.

Interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla costituzione di più unità abitative potranno essere realizzati previa redazione di Piano di recupero con le modalità previste dalla legge; tali interventi non sono consentiti negli edifici classificati T1 e T2.

Sono consentiti locali interrati o seminterrati sottostanti la proiezione dell'edificio fuori terra purché non vengano realizzate rampe per l'accesso carrabile.

H max 6.50 ml. in gronda.

Gli interventi in ampliamento di cui ai punti a) c) e d) dovranno conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente compresa l'altezza dell'edificio medesimo. Gli interventi di ricostruzione di cui al punto b) dovranno attenersi all'uso di materiali ed alla tipologia indicata negli allegati (TIPOLOGIA A). I portici o tettoie, indipendentemente dalla loro profondità, non costituiscono volume.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

8. COSTRUZIONE DI IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE.

Potranno essere realizzati, previa redazione di apposito piano attuativo con studio di inserimento ambientale, i seguenti impianti pubblici e di pubblico interesse:

- a) impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- b) impianti di ritenzione e trattamento delle acque alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- c) ripetitori per le telecomunicazioni.

Gli accessori di rete potranno essere realizzati con semplice concessione edilizia, previo studio di inserimento ambientale.

9. RECINZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PARCHEGGI

Le recinzioni dovranno essere improntate a semplicità e ben inserite nell'ambiente circostante, preferibilmente con ritti in legno o ferro e rete metallica, coperte da siepi di essenze locali.

Le sistemazioni esterne delle pertinenze degli edifici civili devono rispettare le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante; solo nelle immediate vicinanze degli edifici è consentito realizzare lastricati, purché di modesta estensione, in cotto o pietra locale. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

I posti auto, da reperire ai sensi delle leggi vigenti, potranno essere localizzati al piano terra o nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza, e potranno essere protetti da tettoie con pilastri in muratura o legno, copertura con orditura in legno e manto in coppi ed embrici. Le tettoie per autorimessa saranno sottoposte a vincolo di destinazione d'uso, dovranno essere vincolate alle unità immobiliari di pertinenza, e non potranno essere cedute separatamente da esse.

Per le tettoie dovranno essere seguiti i tipi previsti nell'allegato alle norme (Tipologia E).

10. PISCINE, CAMPI DA TENNIS E IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, MANEGGI PER CAVALLI.

È ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis all'aperto ed impianti sportivi all'aperto in genere, nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza. La realizzazione degli impianti non dovrà costituire eccessivo impatto ambientale conseguente a sbancamenti e radicale modifica dell'andamento naturale del terreno, nonché la localizzazione in luoghi emergenti o in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale. Impianti ad uso di maneggio e/o allevamenti di cavalli potranno essere realizzati tramite redazione di piano attuativo che ponga attenzione particolarmente all'inserimento ambientale dell'impianto stesso, alla viabilità, ai parcheggi, ai materiali ed alle tipologie costruttive, alle alberature.

11. ALBERATURE

Non è consentito l'abbattimento di alberi d'alto fusto se non previo parere dell'Ufficio Comunale del Verde Pubblico. Potranno essere messe a dimora piante ed arbusti autoctoni, secondo l'elenco allegato alle norme.

12. NORMA TRANSITORIA

Alle domande presentate prima dell'adozione della presente normativa, si applicano, su richiesta del richiedente, le norme vigenti al momento della presentazione.

13. Nell'area definita "gli Ortali" in Loc. Ripa di Quarata, perimetrata e contrassegnata con la lettera Z, è consentito il mantenimento e l'ampliamento dell'attività produttiva con le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la sopraelevazione del corpo principale della fabbrica esistente fino ad un massimo di mt. 10;
- contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, dovrà essere presentato un elaborato che rappresenti in modo dettagliato le alberature esistenti che dovranno essere tutelate³⁰.

³⁰ Paragrafo aggiunto in occasione dell'approvazione della Delibera Consiglio Comunale n. 113 del 26.04.2004.

Art. 29 - Zona E1 Agricola speciale irrigazione e riordino fondiario³¹

1. La zona comprende aree del territorio destinate prevalentemente alle attività agricole, di supporto all'agricoltura, alle attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

2. Obiettivo del piano è la continuazione dell'attività agricola e la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola stessa con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

3. DESTINAZIONE D'USO.

La zona è destinata alle attività agricole così come definite dalla normativa regionale, alle attività di supporto all'agricoltura. Sono altresì consentite attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero ivi compresa la produzione per autoconsumo. È consentita la destinazione residenziale, ancorché non collegata al fondo, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente. È ammessa altresì la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione.

4. PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

H max. 6,50 ml.

Distanza dai confini disciplinata dal Codice Civile.

Distanza tra pareti finestrate ml. 10,00.

5. NUOVI EDIFICI RURALI

I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse sono consentiti con le modalità, i limiti e le procedure stabilite dalla normativa regionale.

a) Edifici rurali ad uso abitativo

La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq. 150 di superficie utile abitabile così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801.

I materiali e alcuni elementi tipologici sono indicati negli allegati [(Tipologia A) da considerarsi comunque indicativa].

b) Annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge.

È consentita la costruzione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge secondo i parametri di seguito riportati:

- Superficie fondiaria < 2.000 mq.	non consentiti
- Superficie fondiaria > 2.000 mq. < 3.000 mq.	9 mq. Sc. Tip. B
- Superficie fondiaria > 3.000 mq. < 4.000 mq.	15 mq. Sc. Tip. B
- Superficie fondiaria > 4.000 mq. < 10.000 mq.	18 mq. Sc. Tip. B
- Superficie fondiaria > 10.000 mq.	80 mc. Tip. C

Le modalità di rilascio della autorizzazione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (TIPOLOGIE B e C).

Potrà essere consentita, senza il rispetto dei minimi dimensionali del fondo e senza la necessità del programma di miglioramento agricolo-ambientale la realizzazione di aree attrezzate per l'organizzazione di orti periurbani tramite la redazione di piano attuativo con normativa specifica.

³¹ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 291 del 21.10.1998; successive modifiche approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 329 del 26.10.2001 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 26.04.2004.

6. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa regionale.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

a) Annessi agricoli realizzati senza concessione edilizia ed oggetto di condono ai sensi della l. 47/85 e successive modificazioni.

Al fine di uniformare i caratteri edilizi degli annessi agricoli esistenti realizzati in difformità dal P.R.G. ed ai fini del recupero ambientale di aree degradate da più annessi per uso agricolo, vicini e funzionalmente collegati, costruiti con materiali non omogenei, ivi compresi gli annessi agricoli costruiti ad una distanza inferiore ai 10 ml. dai corsi d'acqua ed in altre zone sottoposte a vincolo di inedificabilità è consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, purché inferiore a mc. 300, senza cambio di destinazione d'uso. La nuova localizzazione dovrà tener conto di un corretto inserimento ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza cambio di destinazione d'uso.

Le modalità di rilascio del titolo abilitativo della concessione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (Tipologia D).

7. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come definiti dalla legge.

Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente interventi di:

a) ampliamento UNA TANTUM di unità abitative esistenti, edificate posteriormente al 1940, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, fino ad una superficie utile abitabile (così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801) complessiva di mq. 150. Tale ampliamento può costituire anche nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.

b) demolizione e ricostruzione di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, costruiti posteriormente al 1940, con volumetria non inferiore a mc. 300, adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla costruzione di una sola unità abitativa.

c) trasferimento di volumetria riferita ad annessi ed accessori di irrilevante valore storico, culturale e architettonico, e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, fino al 10% del volume complessivo, al fine di realizzare ampliamenti di unità abitative esistenti, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2.

d) limitati ampliamenti di unità abitative esistenti oltre la superficie abitabile massima complessiva di mq. 150, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, per realizzare:

- servizi igienici e volumi tecnici;

- il rialzamento dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con possibilità di deroga dell'altezza massima di ml. 6,50 in gronda;
- le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei portatori di handicap a seguito di certificazione sanitaria.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), sono subordinati alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti tecnologici di smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti in materia.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) potranno essere consentiti, previo parere della Commissione Edilizia, anche su quegli immobili costruiti anteriormente al 1940 che abbiano subito compromissioni e ristrutturazioni tali da snaturare l'originario assetto architettonico.

Interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla costituzione di più unità abitative potranno essere realizzati previa redazione di Piano di recupero con le modalità previste dalla legge; tali interventi non sono consentiti negli edifici classificati T1 e T2.

Sono consentiti locali interrati o seminterrati sottostanti la proiezione dell'edificio fuori terra purché non vengano realizzate rampe per l'accesso carrabile.

H max 6.50 mt. in gronda.

Gli interventi in ampliamento di cui ai punti a) c) e d) dovranno conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente compresa l'altezza dell'edificio medesimo. Gli interventi di ricostruzione di cui al punto b) dovranno attenersi all'uso di materiali ed alla tipologia indicata negli allegati (TIPOLOGIA A). I portici o tettoie, indipendentemente dalla loro profondità, non costituiscono volume.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

8. COSTRUZIONE DI IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE.

Potranno essere realizzati, previa redazione di apposito piano attuativo con studio di inserimento ambientale, i seguenti impianti pubblici e di pubblico interesse:

- a) impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- b) impianti di ritenzione e trattamento delle acque alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- c) ripetitori per le telecomunicazioni.

Gli accessori di rete potranno essere realizzati con semplice concessione edilizia, previo studio di inserimento ambientale.

9. RECINZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PARCHEGGI

Le recinzioni dovranno essere improntate a semplicità e ben inserite nell'ambiente circostante, preferibilmente con ritti in legno o ferro e rete metallica, coperte da siepi di essenze locali.

Le sistemazioni esterne delle pertinenze degli edifici civili devono rispettare le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante; solo nelle immediate vicinanze degli edifici è consentito realizzare lastricati, purché di modesta estensione, in cotto o pietra locale. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

I posti auto, da reperire ai sensi delle leggi vigenti, potranno essere localizzati al piano terra o nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza, e potranno essere protetti da tettoie con pilastri in muratura o legno, copertura con orditura in legno e manto in coppi ed embrici. Le tettoie per autorimessa saranno sottoposte a vincolo di destinazione d'uso, dovranno essere vincolate alle unità immobiliari di pertinenza, e non potranno essere cedute separatamente da esse.

Per le tettoie dovranno essere seguiti i tipi previsti nell'allegato alle norme (Tipologia E).

10. PISCINE, CAMPI DA TENNIS E IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, MANEGGI PER CAVALLI.

È ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis all'aperto ed impianti sportivi all'aperto in genere, nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza. La realizzazione degli impianti non dovrà costituire eccessivo impatto ambientale conseguente a sbancamenti e radicale modifica dell'andamento naturale del terreno, nonché la localizzazione in luoghi emergenti o in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale. Impianti ad uso di maneggio e/o allevamenti di cavalli potranno essere realizzati tramite redazione di piano attuativo che ponga attenzione particolarmente all'inserimento ambientale dell'impianto stesso, alla viabilità, ai parcheggi, ai materiali ed alle tipologie costruttive, alle alberature.

11. ALBERATURE

Non è consentito l'abbattimento di alberi d'alto fusto se non previo parere dell'Ufficio Comunale del Verde Pubblico. Potranno essere messe a dimora piante ed arbusti autoctoni, secondo l'elenco allegato alle norme.

12. NORMA TRANSITORIA

Alle domande presentate prima dell'adozione della presente normativa, si applicano, su richiesta del richiedente, le norme vigenti al momento della presentazione.

13. Nell'area contraddistinta con la lettera (A) in Loc. Manziana – Policiano è consentita la realizzazione di una pensione per cani e gatti secondo il Piano Attuativo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 361 del 21.11.2003³².

³² Paragrafo aggiunto in occasione dell'approvazione di Piano Attuativo con contestuale Variante avvenuto con Delibera Consiglio Comunale n. 361 del 21.11.2003.

Art. 30 - Zona speciale di risanamento ambientale^{33 34}

1. La zona comprende le aree prevalentemente utilizzate e da utilizzare per l'estrazione di inerti; esse sono suddivise nella cartografia in ambiti omogenei A1, A2, A3, A4, A5, A6.

2. Il piano si propone l'obiettivo di consentire la prosecuzione dell'attività estrattiva nonché il completo recupero ambientale e funzionale delle aree soggette ad escavazione.

3. L'autorizzazione comunale di cui agli artt. 4 e 9 della L.R. 36/80 ed all'art. 18 del PRAE è rilasciata esclusivamente per le aree previste nel piano.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata dal progetto di coltivazione come descritto dall'art. 4 della L.R. 36/80 e secondo quanto prescritto dalla delibera del C. C. n. 285 del 18/03/1987.

4. I tempi di ripristino non devono essere superiori a tre anni dalla fine dell'attività estrattiva.

5. Le finalità di recupero sono quelle di riportare l'uso del suolo allo stato precedente l'inizio dell'escavazione, oppure di migliorare dal punto di vista ambientale l'area di estrazione attraverso interventi ed utilizzazioni che producano un assetto finale non più degradato. In particolare una sequenza esemplificativa di operazioni da eseguire può essere la seguente:

a) la quota massima di escavazione consentita dovrà essere di almeno 2 m. al di sopra del livello massimo di falda (Regolamento Comunale);

b) rimodellamento delle scarpate come previsto dall'art. 6 del Regolamento Comunale delle Cave con pendenza massima 8° o con sistema a gradonate alberate come da schema grafico allegato; le specie arboree da adottare nelle gradonate dovranno essere di tipo locale e non fruttifere (unica eccezione del noce);

c) spianamento del fondo cava con pendenza verso il lato ove è previsto il drenaggio e l'accumulo temporaneo delle acque piovane;

d) costruzione di fossi di guardia sul ciglio superiore delle scarpate al piano di campagna;

e) costruzione di canalette di drenaggio al piede delle scarpate e loro collegamento al punto di raccolta ed allontanamento delle acque;

f) riporto di almeno 0,30 m di spessore di terreno agrario sulle scarpate con recupero vegetazionale;

g) riporto di 0,60 m di spessore di terreno agrario sulle scarpate con recupero agricolo;

h) ripristino delle colture agricole senza uso di fertilizzanti chimici;

i) ripristino vegetazionale sulle scarpate tramite semine di specie erbacee ed arbustive e/o piantumazione di specie arbustive ed arboree.

6. Le destinazioni consentite sono:

- negli ambiti A2, A3, A4, A5, A6, A7 indicati in cartografia come zona omogenea E2 è prevista la prevalente utilizzazione agricolo-forestale; potranno essere presentati piani attuativi riferiti ad un intero ambito per l'inserimento di attività sportive e del tempo libero da svolgersi prevalentemente all'aperto; sarà consentita l'edificazione di volumi strettamente necessari alla dotazione di servizi legati alle medesime attività.

³³ Variante di adeguamento al Piano Regionale Attività Estrattive approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 190 del 26.06.1996 e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 143 del 08.05.2001.

³⁴ Piano di risanamento del Triangolo delle Cave approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 05.06.2000.

- nell'ambito A1, indicato in cartografia come zona omogenea F2 è prevista l'utilizzazione per attrezzature di interesse generale e parchi; sono previsti interventi previa redazione di strumento attuativo riferito all'intero ambito tesi all'eliminazione del degrado ambientale ed al recupero dell'area a fini sociali per usi sportivi, ricreativi, culturali e del tempo libero; sono escluse attrezzature alberghiere; entro tale ambito dovranno essere soddisfatti tutti gli standard necessari alla funzionalità degli impianti quali viabilità, parcheggi, verde pubblico; per ogni singola attività prevista nello strumento attuativo la superficie coperta dell'edificato non deve essere superiore al 10% della superficie complessiva attinente all'attività medesima; altezza massima dei fabbricati ml. 12; l'intervento da parte del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico è subordinato alla stipula di specifica convenzione regolante le modalità e la forma di utilizzazione del bene che garantiscano la funzione pubblica;

7. Per i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti A2, A3, A4, A5, A6, A7 a prevalente funzione agricola sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Capo III del Titolo IV della L.R. 64/95 1/05 e dalla variante al PRG approvata con delibera Consiglio Comunale n. 291 del 21/10/1998.

Per i fabbricati esistenti all'interno dell'ambito A1 sono consentiti, al di fuori del piano attuativo, tutti gli interventi previsti dall'art.79 della Lr. 1/05 dalla L.R. 59/80 (L.R. 59/80);

Le norme di cui al presente comma 7 non si applicano agli edifici ed ai complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente"; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

8. Ai fini dell'attività di escavazione le fasce di rispetto da mantenere sono quelle previste dal PRG:

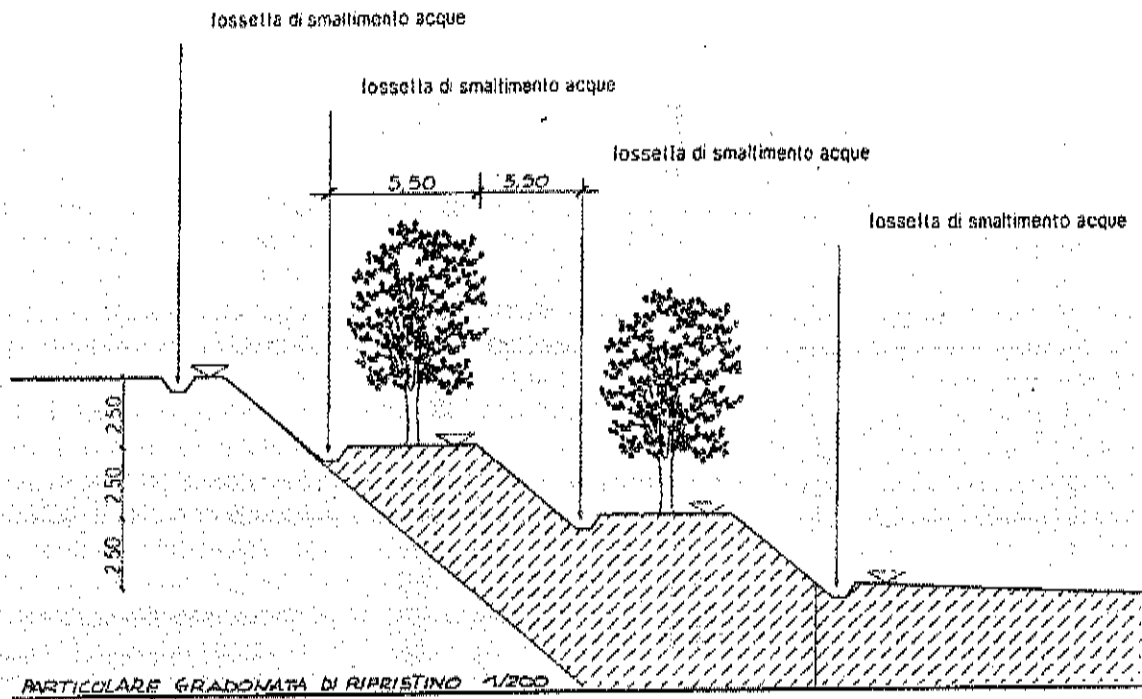
- a) strada provinciale m. 30;
- b) strada comunale m. 20;
- c) metanodotto - distanze di sicurezza previste dalla legge vigente in materia;

9. Gli ambiti A1, A2, A3, A7 sono attraversati da una viabilità di PRG che sarà oggetto di variante; i piani attuativi relativi dovranno tenere conto, in sede di redazione, delle previsioni del nuovo percorso;

10. All'interno degli ambiti A1, A2, A3, potranno essere localizzati impianti di lavorazione e commercializzazione dei materiali estratti di prima lavorazione aventi la stessa durata temporale dell'autorizzazione di cava;

le opere di seconda lavorazione non sono ammesse all'interno delle aree di escavazione salvo che tali impianti non siano già esistenti al momento dell'entrata in vigore del PRAE e siano in regola con le norme vigenti;

nelle zone di escavazione potranno essere localizzati impianti mobili per la triturazione ed il recupero di materiali inerti al fine di incrementare il riutilizzo di tali materiali e quindi



diminuire la necessità di nuove zone di escavazione; la concessione per l'installazione degli impianti di triturazione sarà soggetta alla stipula di specifica convenzione che stabilisca:

- a) modalità e tempi di funzionamento (comunque non superiore a tre anni);
- b) sistemazione viaria;
- sistemazione ambientale.

Art. 31 - Zona E3 Agricola speciale "Parco dell'Arno"^{35 36}

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.

Nell'area posta in Loc. Ponte Buriano, tra il fosso dell'Ontanella e la Strada Provinciale Setteponti individuata con la lettera "A" nelle tavole di P.R.G. (Sez. AR/A Foglio 60, parte particelle 172, 340, 149) è prevista la realizzazione di un impianto di fitodepurazione, in conformità con il progetto preliminare approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 19.07.2006. A partire dalla data di efficacia della Variante urbanistica approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 19.07.2006, decorre in dette aree l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 30/05³⁷.

4. Interventi edilizi

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e 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.

4.bis Le norme di cui al precedente comma non si applicano agli edifici e dei complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente"; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

5. Distanza dai confini

³⁵ **Fabbricati esistenti in zona agricola "E3" (Parco dell'Arno)** - (Interpretazione autentica Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

Non sono ammessi ampliamenti, in quanto la Regione ha prescritto il riutilizzo degli edifici esistenti, senza aumento di volume. Sono ammessi pertanto interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

³⁶ La zona è inoltre parzialmente interessata dal Piano Area Protetta Arno approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 226 del 07.03.1995 e dalla Riserva Naturale di Ponte Buriano e Penna istituita con Delibera di Consiglio Regione Toscana n. 133 del 1/03/1995 e Delibera di Consiglio Provinciale di Arezzo n. 112 del 10.07.1996.

³⁷ Paragrafo aggiunto in occasione dell'Approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 19.07.2006.

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 ed i corsi d'acqua.

Art. 32 - Zona E4 Agricola speciale di tutela ambientale e paesaggistica della collina³⁸

1. La zona comprende aree agricole di particolare interesse ambientale e paesaggistico, prevalentemente collinari, caratterizzate dalle colture tradizionali locali e da insediamenti produttivi sparsi.

2. Obiettivo del piano è la tutela dell'attività agricola e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

3. DESTINAZIONI D'USO

La zona è destinata prevalentemente alle attività agricole così come definite dalla normativa regionale.

È consentita la destinazione residenziale, ancorché non collegata al fondo, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente. È altresì ammessa la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione.

4. PARAMETRI DI EDIFICAZIONE

H max: 6,50 ml.

Distanza dai confini disciplinata dal Codice Civile.

Distanza tra pareti finestrate: ml. 10,00.

5. NUOVI EDIFICI RURALI.

I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse sono consentite con le modalità, i limiti e le procedure stabilite dalla normativa regionale.

a) Edifici rurali ad uso abitativo

La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq. 150 di superficie utile abitabile così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801.

I materiali e alcuni elementi tipologici sono indicati negli allegati [(Tipologia A) da considerarsi comunque indicativa].

b) Annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge.

È consentita la costruzione di annessi agricoli riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di legge secondo i parametri di seguito riportati:

- | | | | |
|---|----------------|--------|--|
| - Superficie fondiaria < 4.000 mq. | non consentiti | | |
| - Superficie fondiaria > 4.000 mq. < 10.000 mq. | 18 mq. Sc. | Tip. B | |
| - Superficie fondiaria > 10.000 mq. | 80 mc. | Tip. C | |

Le modalità di rilascio della autorizzazione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (TIPOLOGIE B e C).

6. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa regionale.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento

³⁸ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 291 del 21.10.1998 e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 329 del 26.10.2001.

conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

a) Annessi agricoli realizzati senza concessione edilizia ed oggetto di condono ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

Al fine di uniformare i caratteri edilizi degli annessi agricoli esistenti realizzati in difformità dal P.R.G. ed ai fini del recupero ambientale di aree degradate da più annessi per uso agricolo, vicini e funzionalmente collegati, costruiti con materiali non omogenei, ivi compresi gli annessi agricoli costruiti ad una distanza inferiore ai 10 ml. dai corsi d'acqua ed in altre zone sottoposte a vincolo di inedificabilità è consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, purché inferiore a mc. 300, senza cambio di destinazione d'uso. La nuova localizzazione dovrà tener conto di un corretto inserimento ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza cambio di destinazione d'uso. Le modalità di rilascio della concessione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (Tipologia D).

7. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia così come definiti dalla legge.

Sono altresì ammessi ai fini abitativi, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente interventi di:

- a) ampliamento UNA TANTUM di unità abitative esistenti, edificate posteriormente al 1940, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, fino ad una superficie utile abitabile (così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801) complessiva di mq. 150. Tale ampliamento può costituire anche nuova unità abitativa e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del piano.
- b) demolizione e ricostruzione di edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico, costruiti posteriormente al 1940, con volumetria non inferiore a mc. 300, adiacenti o nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali esistenti, finalizzati alla costruzione di una sola unità abitativa.
- c) trasferimento di volumetria riferita ad annessi ed accessori di irrilevante valore storico, culturale e architettonico, e ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, fino al 10% del volume complessivo, al fine di realizzare ampliamenti di unità abitative esistenti, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2.
- d) limitati ampliamenti di unità abitative esistenti oltre la superficie abitabile massima complessiva di mq. 150, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, per realizzare:
 - servizi igienici e volumi tecnici;
 - il rialzamento dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, con possibilità di deroga dell'altezza massima di ml. 6,50 in gronda;
 - le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei portatori di handicap a seguito di certificazione sanitaria.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), sono subordinati alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti tecnologici di smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti in materia.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) potranno essere consentiti, previo parere della Commissione Edilizia, anche su quegli immobili costruiti anteriormente al 1940 che abbiano subito compromissioni e ristrutturazioni tali da snaturare l'originario assetto architettonico.

Interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla costituzione di più unità abitative potranno essere realizzati previa redazione di Piano di recupero con le modalità previste dalla legge; tali interventi non sono consentiti negli edifici classificati T1 e T2.

Sono consentiti locali interrati o seminterrati sottostanti la proiezione dell'edificio fuori terra purché non vengano realizzate rampe per l'accesso carrabile.

H max 6.50 ml. in gronda.

Gli interventi in ampliamento di cui ai punti a) c) e d) dovranno conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente compresa l'altezza dell'edificio medesimo. Gli interventi di ricostruzione di cui al punto b) dovranno attenersi all'uso di materiali ed alla tipologia indicata negli allegati (TIPOLOGIA A). I portici o tettoie, indipendentemente dalla loro profondità, non costituiscono volume.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

8. COSTRUZIONE DI IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE.

Potranno essere realizzati, previa redazione di apposito piano attuativo con studio di inserimento ambientale, i seguenti impianti pubblici e di pubblico interesse:

- a) impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- b) impianti di ritenzione e trattamento delle acque alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- c) ripetitori per le telecomunicazioni.

Gli accessori di rete potranno essere realizzati con semplice concessione edilizia, previo studio di inserimento ambientale.

9. RECINZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PARCHEGGI

Le recinzioni dovranno essere improntate a semplicità e ben inserite nell'ambiente circostante, preferibilmente con ritti in legno o ferro e rete metallica, coperte da siepi di essenze locali.

Le sistemazioni esterne delle pertinenze degli edifici civili devono rispettare le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante; solo nelle immediate vicinanze degli edifici è consentito realizzare lastricati, purché di modesta estensione, in cotto o pietra locale. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto. I posti auto, da reperire ai sensi delle leggi vigenti, potranno essere localizzati al piano terra o nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza, e potranno essere protetti da tettoie con pilastri in muratura o legno, copertura con orditura in legno e manto in coppi ed embrici. Le tettoie per autorimessa saranno sottoposte a vincolo di destinazione d'uso, dovranno essere vincolate alle unità immobiliari di pertinenza, e non potranno essere cedute separatamente da esse.

Per le tettoie dovranno essere seguiti i tipi previsti nell'allegato alle norme (Tipologia E).

10. PISCINE, CAMPI DA TENNIS E IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, MANEGGI PER CAVALLI.

È ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis all'aperto ed impianti sportivi all'aperto in genere, nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza. La realizzazione degli impianti non dovrà costituire eccessivo impatto ambientale conseguente a sbancamenti e radicale modifica dell'andamento naturale del terreno, nonché la localizzazione in luoghi emergenti o in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale. Impianti ad uso di maneggio e/o allevamenti di cavalli potranno essere realizzati tramite redazione di piano attuativo che ponga attenzione particolarmente all'inserimento ambientale dell'impianto stesso, alla viabilità, ai parcheggi, ai materiali ed alle tipologie costruttive, alle alberature.

11. ALBERATURE

Non è consentito l'abbattimento di alberi d'alto fusto se non previo parere dell'Ufficio Comunale del Verde Pubblico. Potranno essere messe a dimora piante ed arbusti autoctoni, secondo l'elenco allegato alle norme.

12. Allo scopo di salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici delle sistemazioni prodotte dall'attività agricola collinare, non è consentita la trasformazione delle strutture organizzative del suolo come i terrazzamenti, la viabilità interpodereale e le opere di regimazione delle acque meteoriche.

Nuova viabilità potrà essere realizzata previo apposito studio di inserimento ambientale.

13. NORMA TRANSITORIA

Alle domande presentate prima dell'adozione della presente normativa (13 maggio 1998), si applicano, su richiesta del richiedente, le norme vigenti al momento della presentazione.

14. Nell'area contraddistinta con la lettera A) in Loc. Cicaletto – Olmo è consentita la realizzazione di un "rifugio per gatti", previa redazione di un apposito piano attuativo che ponga particolare attenzione all'inserimento paesistico ed ambientale.

Il Piano potrà prevedere la realizzazione di:

- a) strutture prefabbricate in legno temporaneamente ancorate al suolo da destinarsi a medicheria, locali degenza, uffici, magazzini, servizi igienici, locale quarantena ecc. a servizio dell'attività (V. max: 350 mc; H max: 3 mt);
- b) recinti chiusi ove ospitare i felini – in rete metallica – con copertura in materiale opaco di colore marrone scuro (lunghezza max: 17,50 mt; H max: 3,50 mt);

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo che impegni il richiedente:

- a) a realizzare l'intervento edilizio in oggetto secondo il piano attuativo approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 287 del 29.09.2002 ed il progetto allegato all'istanza edilizia n. 414/03 del 07/02/03, come approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del _____, attuando tutte le prescrizioni da essa impartite;
- b) a non modificare la destinazione d'uso di "rifugio per gatti" delle nuove strutture. La violazione dell'impegno assunto comporterà l'annullamento della concessione edilizia rilasciata, con conseguenziale applicazione delle norme di cui al Capo I della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e del Titolo V della L.R. 52/99;
- c) a ripristinare lo stato originario dei luoghi, attraverso la demolizione dei fabbricati e delle sistemazioni esterne, dal momento in cui l'attività dovesse terminare per qualsiasi causa. In caso di inottemperanza da parte del concessionario, il Comune stesso provvederà al ripristino dello stato originario dei luoghi a spese del concessionario medesimo³⁹.

³⁹ Punto n. 14 così modificato in sede di approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 287 del 27.09.2002.

Art. 33 - Zona E5 Agricola speciale "Aree Protette"⁴⁰

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.

La zona è destinata prevalentemente alle attività agricole così come definite dalla normativa regionale.

È consentita la destinazione residenziale, ancorché non collegata al fondo, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente. È altresì ammessa la destinazione turistico-ricettiva e di ristorazione.

4) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa regionale ad esclusione degli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente"; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

a) Annessi agricoli realizzati senza concessione edilizia ed oggetto di condono ai sensi della L. 47/85 e successive modificazioni.

Al fine di uniformare i caratteri edilizi degli annessi agricoli esistenti realizzati in difformità dal P.R.G. ed ai fini del recupero ambientale di aree degradate da più annessi per uso agricolo, vicini e funzionalmente collegati, costruiti con materiali non omogenei, ivi compresi gli annessi agricoli costruiti ad una distanza inferiore ai 10 ml. dai corsi d'acqua ed in altre zone sottoposte a vincolo di inedificabilità è consentita la demolizione e ricostruzione a parità di volume, purché inferiore a mc. 300, senza cambio di destinazione d'uso. La nuova localizzazione dovrà tener conto di un corretto inserimento ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti senza cambio di destinazione d'uso. Le modalità di rilascio della concessione, l'uso dei materiali e gli elementi tipologici sono indicati negli allegati (Tipologia D).

5) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

Fino all'entrata in vigore del Piano Strutturale di cui alla normativa regionale, sono consentiti gli interventi previsti dalla D.C.R. 296 del 19 luglio 1988.

Nelle costruzioni edificate posteriormente al 1940 sono consentiti ampliamenti UNA TANTUM di unità abitative esistenti, ad esclusione di quelle classificate T1 e T2, fino ad una superficie utile abitabile (così come definita dal D.M. 10 maggio 1977 n° 801) complessiva

⁴⁰ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 291 del 21.10.1998 e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 329 del 26.10.2001.

B.U. 75
26.09.88

BURT
BART
7655
Bilillo
Giammi

di mq. 150, ai sensi dell'art. 16 comma 2 lettera b) della D.C.R. 296/88, in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.

Gli interventi in ampliamento potranno essere consentiti, previo parere della Commissione Edilizia, anche su quegli immobili costruiti anteriormente al 1940 che abbiano subito compromissioni e ristrutturazioni tali da snaturare l'originario assetto architettonico.

Gli interventi in ampliamento dovranno conformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente.

Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

6) COSTRUZIONE DI IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE.

Potranno essere realizzati, previa redazione di apposito piano attuativo con studio di inserimento ambientale, i seguenti impianti pubblici e di pubblico interesse:

- a) impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- b) impianti di ritenzione e trattamento delle acque alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- c) ripetitori per le telecomunicazioni.

Gli accessori di rete potranno essere realizzati con semplice concessione edilizia, previo studio di inserimento ambientale.

Per gli immobili al servizio di impianti pubblici e di pubblico interesse esistenti potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Opere di demolizione e ricostruzione potranno essere autorizzate soltanto se finalizzate ad un migliore inserimento ambientale, previa redazione di apposito strumento attuativo.

7) RECINZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PARCHEGGI.

Le recinzioni dovranno essere improntate a semplicità e ben inserite nell'ambiente circostante, preferibilmente con ritti in legno o ferro e rete metallica, coperta da siepi di essenze locali.

Le sistemazioni esterne delle pertinenze degli edifici civili devono rispettare le caratteristiche rurali dell'ambiente circostante; solo nelle immediate vicinanze degli edifici è consentito realizzare lastricati, purché di modesta estensione, in cotto o pietra locale. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

I posti auto, da reperire ai sensi delle leggi vigenti, potranno essere localizzati al piano terra o nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza, e potranno essere protetti da tettoie con pilastri in muratura o legno, copertura con orditura in legno e manto in coppi ed embrici. Le tettoie per autorimessa saranno sottoposte a vincolo di destinazione d'uso, dovranno essere vincolate alle unità immobiliari di pertinenza, e non potranno essere cedute separatamente da esse.

Per le tettoie dovranno essere seguiti i tipi previsti nell'allegato alle norme (Tipologia E).

8) PISCINE, CAMPI DA TENNIS E IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO, MANEGGI PER CAVALLI.

È ammessa la realizzazione di piscine private, campi da tennis ed impianti sportivi all'aperto in genere, nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza. La realizzazione degli impianti non dovrà costituire eccessivo impatto ambientale conseguente a sbancamenti e radicale modifica dell'andamento naturale del terreno, nonché la localizzazione in luoghi emergenti o in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale. Impianti ad uso di maneggio e/o allevamenti di cavalli potranno essere realizzati tramite redazione di piano attuativo che ponga attenzione particolarmente all'inserimento ambientale dell'impianto stesso, alla viabilità, ai parcheggi, ai materiali ed alle tipologie costruttive, alle alberature.

9) ALBERATURE

Non è consentito l'abbattimento di alberi d'alto fusto se non previo parere dell'Ufficio Comunale del Verde Pubblico. Potranno essere messe a dimora piante ed arbusti autoctoni, secondo l'elenco allegato alle norme.

10) Allo scopo di salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici delle sistemazioni prodotte dall'attività agricola collinare, non è consentita la trasformazione delle strutture organizzative del suolo come i terrazzamenti, la viabilità interpodereale e le opere di regimazione delle acque meteoriche.

Nuova viabilità potrà essere realizzata previo apposito studio di inserimento ambientale.

11) NORMA TRANSITORIA

Alle domande presentate prima dell'adozione della presente normativa (13 maggio 1998), si applicano, su richiesta del richiedente, le norme vigenti al momento della presentazione.

Art. 34⁴¹ - 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.

6. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

⁴¹ **Insediamenti diffusi** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

Data la possibilità di soli ampliamenti senza aumenti di unità immobiliari non è stato intenzionalmente indicato il limite di altezza. Per i confini si fa riferimento alle zone agricole.

La superficie utile abitabile è definita dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801.

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.

5 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

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.

8. Per la zona in località Case Nuove di Ceciliano, delimitata a nord dalla strada comunale di Ceciliano Montione, ad ovest dalla ferrovia Arezzo - Pratovecchio - Stia, a sud dalla zona edificata che precede la zona ad insediamenti produttivi e ad est dalla zona edificata lungo la SS 71 Umbro Casentinese, è previsto un piano particolareggiato di attuazione con norme tecniche specifiche.

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

verde per attività produttive, parcheggi, centro servizi per attività sociali (sede di circoscrizione e centro di quartiere), attività di interesse pubblico (sportello bancario, ufficio postale, poliambulatorio ecc.), attività commerciali al dettaglio (nella quota max del 30 % della superficie utile lorda)⁴².

9. Per la zona in loc. Olmo lungo la S.S. 71 è previsto un piano particolareggiato di attuazione con norme tecniche specifiche.

Oltre alle destinazioni ammesse nelle tavole di piano è consentito l'inserimento negli edifici B1 e B2 di attività commerciali al dettaglio come risulta dagli elaborati della variante al piano particolareggiato estesa a tutta l'area e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.160 del 08/06/2001.

⁴² Variante al P.R.G. approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 185 del 23.07.1997.

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 purché 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.

5 bis. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

6. Nella zona lungo la tangenziale in loc. Il Pascione viene localizzato un edificio destinato a multisala cinematografica ed attività di supporto (bar, ristorante, pub, palestre, attività ricreative, spazi commerciali) per una superficie massima pari al 30% della superficie utile lorda complessiva e con i seguenti parametri⁴³:

I.F.: 3 mc/mq (da calcolare sull'intero lotto di proprietà)

R.C.: 30%

H. max: 15,00 ml

7. Nell'area definita Orciolaia è consentita la realizzazione di attrezzature private di interesse ed utilità pubblica, quali: attrezzature scolastiche, culturali, sanitarie, ricreative, sportive,

⁴³ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 23.04.2001.

ricettive, etc. E' altresì ammessa la destinazione direzionale. Il piano si attua mediante progetto d'insieme riguardante la sistemazione dell'intera area⁴⁴.

8. Nell'area definita Gavardello è consentita la realizzazione di attrezzature private di interesse ed utilità pubblica, quali: attrezzature scolastiche, culturali, sanitarie, ricreative, sportive, ricettive, etc. E' altresì ammessa la destinazione direzionale. Il piano si attua mediante progetto d'insieme riguardante la sistemazione dell'intera area⁴⁵.

9. Nell'area posta in Loc. S. Zeno, tra la Strada Provinciale Senese Aretina e la Superstrada dei Due Mari, è ammesso l'ampliamento dell'attività esistente in conformità della variante al P.R.G. approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 109 del 11.04.2003⁴⁶.

10. E' ammesso l'ampliamento del Centro Ippico Aretino in Loc. "Il Gentile" – S. Zeno, fino ad una volumetria massima di mc. 113.036 secondo lo schema allegato alla Delibera Consiglio Comunale n. 21 del 25.02.05:

Volume:	113.036 mc (sull'intero comparto);
R.C.:	30%;
H max:	15 mt.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo (allegato alla Delibera Consiglio Comunale n. 21 del 25.02.2005) che:

- impegni i concessionari ai loro aventi causa a non modificare la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 20 anni;
- garantisca la contestuale realizzazione delle opere necessarie per la riduzione del rischio di allagamento e ristagno prescritte nella relazione ideologico-idraulica allegata alla sopraccitata delibera.

L'intervento, compatibilmente con la destinazione di progetto, dovrà inoltre prevedere il mantenimento della tessitura agraria (fossi di scolo e vegetazione arborea lineare) ancora presente nella porzione ovest dell'area, evitando artificiali manipolazioni (ondulazioni o inserimenti di vegetazione in forma di macchie di bosco) che potrebbero cancellare le forme originarie del paesaggio agrario ancora conservate in forma residuale⁴⁷.

11. Nell'area posta in Loc. S. Giuliano, tra la strada comunale ed il raccordo autostradale Arezzo-Battifolle, è consentita la realizzazione di attrezzature private di interesse ed utilità pubblica.

Il Piano si attua mediante concessione edilizia singola, previa sottoscrizione di apposita convenzione per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, secondo lo schema progettuale di utilizzo allegato alla Delibera Consiglio Comunale n. 247 del 17.12.2004 che prevede⁴⁸:

Volume:	1.500 mc. (sull'intero comparto);
Definizione d'uso:	FARMACIA e attrezzature sanitarie;
H. Max:	7,50 mt;
H Max:	Presentazione di un elaborato di sistemazione della vegetazione.

⁴⁴ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 08.02.2002.

⁴⁵ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 303 del 12.10.2001.

⁴⁶ Paragrafo aggiunto in sede di approvazione della Variante con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 11/04/2003.

⁴⁷ Paragrafo aggiunto in sede di approvazione della Variante con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25.02.2005.

⁴⁸ Paragrafo aggiunto in sede di approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 247 del 17.12.2004.

Art. 39 - Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori ^{49 50}

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.
5. Nell'area contraddistinta con la lettera A in Loc. Battifolle, oggetto di Variante al PRG approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 21 del 30.01.04, è ammessa una volumetria massima di 1.400 mc con le modalità previste nella variante medesima⁵¹.

⁴⁹ Aree per sedi stradali e spazi pubblici ad essi accessori (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale n. 148 del 21.07.1993). Non è indicato lo strumento di attuazione, cioè se singola concessione o piano di dettaglio. Se ne deduce che, richiamato il terzo comma dell'art. 11, lo strumento di attuazione è il piano di intervento unitario esteso a tutta l'area.

⁵⁰ **Impianti di distribuzione carburanti:** ai sensi del D. l.vo n. 32 del 11.02.1998, l'A.C. ha predisposto un piano relativo alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione (Delibera di Consiglio Comunale n. 364 del 21.12.1998).

⁵¹ Paragrafo aggiunto in sede di approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 21 del 30.01.2004.

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, nonché 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 purché 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.

Sono altresì ammessi, ad esclusione degli edifici individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente", gli ampliamenti di cui alla L.R. 64/95, purché l'ampliamento non comporti avanzamento verso la sede stradale.

Art. 42 - Aree soggette a vincolo cimiteriale⁵²

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. Sugli edifici esistenti sono possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad esclusione degli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente"; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.
4. L'area dovrà essere mantenuta a verde e piantumata, con attuazione di soli percorsi pedonali.

⁵² Testo modificato con variante al P.R.G. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 162 del 08.06.2001.

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 prevenzione 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 esistente⁵³

1. 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.

2. 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.

3. 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).

4. 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.

5. Le trasformazioni si distinguono in:

- T/1 Restauro conservativo degli edifici con 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.

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

7. 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.

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

9. 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.

⁵³ Rapporto tra Norme Generali in Zona "B" e Trasformazioni Edilizie "T1", "T2", "T3", "T4". (Interpretazione autentica del Consiglio Consiglio n. 148 del 21.07.1993)

Le norme generali delle zone "B" si applicano sempre in riferimento alle zone omogenee e quindi all'area, mentre le trasformazioni si applicano agli edifici. I due tipi di norme si applicano, pertanto, indipendentemente l'uno dall'altro (es. caso di una zona "B2" con trasformazione "T3"; se non vi è possibilità di ampliamento per saturazione dell'indice, all'edificio si possono applicare le trasformazioni di cui all'art. 51). Nel caso in cui vi sia una volumetria residua derivante dalla verifica degli indici di zona omogenea "B2", è consentito l'ampliamento o la nuova edificazione in base agli indici stessi. Nel caso, tuttavia, delle trasformazioni "T1" e "T2" proprio perché sono esplicitamente previsti gli interventi di restauro conservativo e la demolizione delle superfetazioni, l'indice di zona potrà essere utilizzato ugualmente, ma non come ampliamento dell'esistente (almeno mediante concessione edilizia, diverso potrebbe essere attraverso il piano di recupero), bensì come nuova edificazione (ove le distanze lo consentono).

10. Per gli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

11. Le norme di cui al precedente comma 10 prevalgono su quelle degli artt. 51, 52, 53

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

Nella zona A del capoluogo sono ammessi gli interventi previsti dalla variante al PRG redatta ai sensi della L.R. 59/80 sulla base di una schedatura generale del patrimonio edilizio esistente e approvata con delibera di C.C. n. 11 del 27/01/1999.

Nelle zone A rimanenti, ~~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 ~~sono~~ ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, 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 e degli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente" per i quali è prescritto per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.

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 Sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia *se limitati alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici* fino alla categoria D1 della L.R. 59/80 *ad esclusione di quegli edifici e complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente"; in particolare per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.*

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.

6. Nel complesso rurale denominato *Istituto Thevenin* posto in Loc. S. Fabiano sono consentiti gli interventi previsti nella variante al Piano di Recupero con contestuale concessione edilizia in deroga per l'aumento volumetrico e di altezza, approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 362 del 21.11.2003⁵⁴.

⁵⁴ Paragrafo aggiunto con Delibera Consiglio Comunale n. 362 del 21.11.2003.

Art. 48 - Zona A2 Impianto urbanistico storicizzato. 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 all'art. 7 della L.R. 59/80, saranno Sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia *se limitati alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici* fino alla categoria D1 della L.R. 59/80 *ad esclusione di quegli edifici ed i complessi individuati nella Tav. 15 bis "Patrimonio edilizio esistente"; in particolare per quelli individuati come "Edifici di antica formazione, edilizia rurale di pregio, ville ed edifici specialistici" e "Edifici di interesse storico, culturale ed ambientale in contesto urbano" sono consentiti solo interventi di restauro e risanamento conservativo, oltre a quelli di manutenzione; per quelli individuati come "Edifici di antica formazione di valore limitato" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia se limitati alle sole opere di ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici; per quelli individuati come "Edifici da sottoporre ad indagine conoscitiva" sono consentiti solo interventi di manutenzione.*

Nella zona di recupero in Loc. S. Leo, individuata con Delibera Consiglio Comunale n. 280 del 27.09.2002, sono ammessi gli interventi di cui al Piano di Recupero approvato dalla medesima Delibera Consiglio Comunale⁵⁵.

⁵⁵ Paragrafo aggiunto in sede di approvazione del Piano di Recupero con Delibera Consiglio Comunale n. 280 del 27.09.2002.

Art. 49 - Trasformazione 1 (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 1 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. *UNA SOLA VOLTA*

Art. 53 - Trasformazione 5 (T/5) Ristrutturazione urbana ⁵⁶

1. Si tratta delle aree edificate caratterizzate da frammistione 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.

⁵⁷. Nell'area denominata ex-Vega tra via della Magnanina e via Sala Vecchia il piano attuativo deve prevedere la realizzazione della viabilità e del verde pubblico come indicato nella cartografia di piano.

La volumetria massima ammessa è di mc. 20.000

H max ml. 10,50

⁵⁶ **Trasformazione "T5"** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

a) Dalla lettura complessiva dell'art. 53 si evince che il Piano Attuativo è obbligatorio in ogni caso anche cioè nel caso non si intenda demolire e ricostruire. Fino all'approvazione del Piano Attuativo sempre e in ogni caso, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Applicazione dell'indice: Si applica l'indice fondiario di zona con riferimento ai singoli lotti di proprietà, così come configurati alla data del 30.06.1987 (adozione del P.R.G.), con recupero della volumetria eccedente l'indice come da art. 45.

⁵⁷ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 276 del 03.12.1997.

Art. 54 -Trasformazione di edifici oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85⁵⁸

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.

⁵⁸ **Trasformazione di edifici oggetto di sanatoria ai sensi della L.47/85** (Interpretazione autentica del Consiglio Comunale Delibera n. 148 del 21.07.1993)

La norma è applicabile, nelle more di quanto previsto dall'art. 29 (Variante agli strumenti urbanistici ai fini del recupero degli insediamenti abusivi) della L. 47/85, ai singoli edifici interamente abusivi, intendendosi per tali quelli realizzati in assenza di concessione edilizia.

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^{59 60}

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.

⁵⁹ Variante di adeguamento al Piano Regionale Attività Estrattive approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 190 del 26.06.1996 e successiva modifica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 143 del 08.05.2001.

⁶⁰ Piano di risanamento ambientale del Triangolo delle Cave approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 05.06.2000.

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.
6. Suddivisione del territorio comunale in ambiti organici L.R. 5/95 art. 40 comma 2 lett. f).
7. Norme sulle aree soggette ad interventi di riduzione del rischio idraulico.
8. Tipologie zone agricole.
9. Elenco dei piani di recupero in variante al PRG.
10. Elenco degli interventi approvati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 in variante al PRG e ubicati in zone A1 e A2.

ALLEGATO ALLE NORME N. 1

Interventi in zona A.

Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni⁶¹.

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.

⁶¹ Le schede del presente allegato sono state integralmente recepite dalla variante al PRG relativa alla zona A del capoluogo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 27.01.1999. La scheda n. 4 è stata oggetto di Piano di recupero precedente all'approvazione della suddetta variante alla zona A.

ALLEGATO ALLE NORME N. 2

Interventi in zona C.

Parametri edificatori, destinazioni, prescrizioni.

1. Marcena (Fogli 1-5)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 3.200
- + H max. mt. 6,50
- + Edifici singoli

3. Giovi Nord (Foglio 5)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 8.000
- + H max. mt. 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. mt. 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. mt. 6,50
- + Edifici singoli

7. Venere (Foglio 9)

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

8. Quarata (Foglio 9)

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

12. Tregozzano (Foglio 11)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 20.000

- + H max. mt. 7,50
- + Edifici singoli o a schiera

13. Antria⁶² (Foglio 11-17)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 16.000
- + H max. mt. 6,50
- + Edifici singoli.
- + L'intervento potrà essere realizzato separatamente nelle due corrispondenti parti A) e B) con la seguente volumetria⁶³:
- A) mc. 6.493;
- B) mc. 9.507.

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. mt. 9,50
- + Edifici a schiera o in linea

15. Indicatore - Strada Pescaiola (Foglio 15)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione.
- residenza mc. 4.000
- + h. max mt. 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. mt. 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. mt. 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. mt. 12,50
- + Edifici a schiera, in linea e a corte.

⁶² Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 162 del 08.06.2001.

⁶³ Alinea aggiunta con Delibera Consiglio Comunale n. 325 del 28.10.2003.

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

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 5.000 oltre la volumetria esistente
- + H max. mt. 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. mt. 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. mt. 6,50
- + Edifici singoli disposti lungo le curve di livello
- + Edilizia esistente confermata. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione.

Ferma restando la volumetria massima e gli interventi di cui al punto precedente sugli edifici esistenti, sono individuati tre lotti, i quali si attuano con intervento diretto, secondo i seguenti parametri⁶⁴:

LOTTO A:

- + Quantità ammesse per destinazione:
- Residenza: mc. 1.087,50;
- H max: mt. 6,50;
- Distanza confini: mt. 5,00.

LOTTO B:

- + Quantità ammesse per destinazione:
- Residenza: mc. 620;
- H max: mt. 6,50;
- Distanza confini: mt. 5,00.

LOTTO C:

- + Quantità ammesse per destinazione:
- Residenza: mc. 401,64;
- H max: mt. 6,50;
- Distanza confini: mt. 5,00.

22. Ruscello Sud (Foglio 3)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 2.500
- H max. mt. 6,50
- + Edifici singoli

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

⁶⁴ Paragrafo aggiunto in occasione dell'approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 30.01.2004.

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- + residenza mc. 40.000
- Sono ammesse le attività commerciali al piano *terraper* un massimo di 500 mq. di s.u.l.
- + Edifici a schiera o in linea o singoli o a corte
- + H max. mt. 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 . mt. 9,50
- + Edifici in linea o a schiera
- + Aree da cedere per attrezzature pubbliche quelle indicate nella cartografia di Piano.

25. Cerniera⁶⁵ (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

⁶⁵ Piano di recupero di aree comprese nel comparto C/25 Cerniera approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 357 del 11.12.1996.

27. Largo II 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 Urbano⁶⁶**(Foglio 24)**

Gli interventi possono essere realizzati per comparti edificatori autonomi secondo lo schema seguente tramite concessione diretta e previa stipula di convenzione con la definizione delle opere di urbanizzazione da eseguire.

Per il comparto A dovrà essere redatto apposito strumento attuativo.

TABELLA A:

COMPARTI	INDICE FABBRICABILITA'	DESTINAZIONI D'USO	TIPOLOGIA
A	IT = 2	Residenza	
B	IT = 2	Terziario (commercio e direzionale)	
C	IT = 2	Residenza	
D	IT = 2	Residenza	
E	IT = 2	Ricettivo (albergo – ristorante)	
F	IT = 2	Residenza	
G	IT = 2	Residenza	

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:

⁶⁶ Paragrafo integralmente modificato in sede di approvazione della Variante con Delibera n. 350 del 21.11.2003.

- 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 Grazie⁶⁷ (Foglio 25)

—	Residenza	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. Ferma restando la volumetria massima, è individuato un lotto "a", il quale si attua con intervento diretto, secondo i seguenti parametri ⁶⁸ :		
+	Quantità ammesse per destinazione:		
-	Residenza:	mc.	240;
-	H max:	mt.	7,50;
-	Distanza confini:	mt.	5,00.

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 :	mt.	7,50
+	edifici singoli		

45. Madonna di Mezza Strada (Foglio 39)

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

47. Rigutino⁶⁹ (Fogli 45-46)

+	Quantità massime ammissibili per destinazione:		
—	residenza:	mc.	23.000
	Sono ammesse attività commerciali al piano terra fino ad un massimo di 1.000 mq. di s.u.l.		
+	H max.:	m.	7,50.
+	Aree da cedere per attrezzature pubbliche sono indicate nella cartografia di piano. Parte di dette aree, per una superficie complessiva di mq. 4.500, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune quale quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 28 della L. 17/8/1942 n° 1150 ; la localizzazione dell'area da cedere dovrà essere concordata con l'A.C. in sede di presentazione del Piano Attuativo. Nelle aree oggetto di scorporo sono previsti un lotto in zona B2 (edificata) e due lotti edificatori C1 e C2 i quali si attuano con intervento diretto secondo i seguenti parametri:		

⁶⁷ Punto n. 39 così modificato con Delibera Consiglio Comunale n. 349 del 21.11.2003.

⁶⁸ Paragrafo aggiunto al punto n. 40 con Delibera Consiglio Comunale n. 106 del 26.04.2004.

⁶⁹ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio n. 33 del 18.01.2002.

Lotto B2:

Quantità massime ammesse per destinazione

Residenza mc. 250

H max. ml. 8,60

Dist/conf/min ml. 5,00

Lotto C1:

Quantità massime ammesse per destinazione

Residenza mc. 1.600

Tale quantità è comprensiva delle volumetrie esistenti.

Lotto C2:

Quantità massime ammissibili per destinazione

Residenza mc. 650

Tale quantità può essere realizzata direttamente dai proprietari anche in zone limitrofe e su terreni di proprietà degli stessi indicate in cartografia di variante.

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)⁷⁰

+	Quantità massime ammissibili per destinazione:		
—	residenza	mc.	5.500
+	H max.	m.	7,50
+	Edifici singoli		
+	L'intervento potrà essere realizzato separatamente nelle due corrispondenti parti A) e B) con la seguente volumetria:		
	A) - mc 2.250		
	B) - mc 3.250		

58. San Polo (Foglio 17)

+	Quantità massime ammissibili per destinazione:		
—	residenza	mc.	15.000
+	H max.	mt.	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.	mt.	7,50
+	Edifici singoli o a schiera.		

60. Battifolle (Foglio 30)

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

63. Agazzi (Foglio 32)

+	Quantità massime ammissibili per destinazione:		
—	residenza	mc.	7.000

⁷⁰ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 28.04.1999.

- + H max. mt. 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. mt. 6,50
- Edifici singoli

68. Montoncello⁷¹ (Foglio 33)

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

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. Gaville⁷² (Foglio 33)

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 4.000
- + H max. mt. 6,50
- + Edifici singoli
- L'edificazione avverrà alla distanza di ml. 25 dal nuovo tracciato stradale del primo tratto di via della Crocina e alla distanza di m 65 dal secondo tratto ortogonale al primo.

72. Bagnoro - La Pieve (Foglio 33)

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

75. La Doccia (Foglio 8)

- Destinazioni ammesse senza incremento di volume:
- Albergo, ristorante e attività di supporto.

⁷¹ Punto n. 68 così modificato a seguito di Approvazione della Variante con Delibera Consiglio Comunale n. 180 del 30.06.2003.

⁷² Piano di lottizzazione con contestuale variante al PRG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 119 del 28.04.1999.

76. Il Torrino (Foglio 41)⁷³

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- Albergo, ristorante e attività di supporto mc. 6.000
- H max. mt. 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. mt. 7,50
- Edifici singoli
- + Dovrà essere previsto un unico attraversamento del torrente Bicchieraia, in corrispondenza della strada per Villa Citernesi; 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. mt. 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. mt. 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) (eliminata)⁷⁴**84. Chiani (Foglio 23)**

- + Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 5.000
- H max. mt. 7,50
- Edifici singoli o a schiera

⁷³ Concessione edilizia in deroga – Delibera Consiglio Comunale n. 16 del 27.01.1999.

⁷⁴ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 28.04.1999.

ALLEGATO ALLE NORME N. 10

Elenco interventi in edifici ubicati in zone A1 e A2 in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80⁸⁸:

Interventi approvati con del. di C.C. n. 205 del 28/07/99:

1. Demolizione e ricostruzione di immobili in loc. Chiassa Superiore
2. Aumento di unità immobiliari in edificio situato in loc. Petrognano
3. Demolizione e ricostruzione di immobile in loc. Sassaia
4. Ristrutturazione di immobile con accorpamento di volumi in loc. Le Poggiola
5. Demolizione e ricostruzione di immobile in loc. S. Polo
6. Aumento di unità immobiliari in edificio in loc. Puglia
7. Riorganizzazione di volumi in loc. Venere
8. Demolizione e ricostruzione di immobili in loc. Campoluci
9. Ristrutturazione edilizia di immobile in loc. Maccagnolo

⁸⁸ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 205 del 28.07.1999.

P. di recupero S. Maria delle Grazie	C.C. n. 123 del 26/04/2001
P. di recupero Frassineto	C.C. n. 117 del 26/04/2001
P. di recupero Pieve di Rigutino	C.C. n. 118 del 26/04/2001
P. di recupero Magazzini generali dell'Auto	C.C. n. 169 del 08/06/2001
P. di recupero Variante Fattoria di S. Anastasio	C.C. n. 254 del 07/09/2001
P. di recupero Loc. Gragnone	C.C. n. 292 del 12/10/2001
P. di recupero Loc. Olmo	C.C. n. 294 del 12/10/2001
P. di recupero Loc. Policiano	C.C. n. 305 del 12/10/2001
P. di recupero Loc. Ceciliano	C.C. n. del

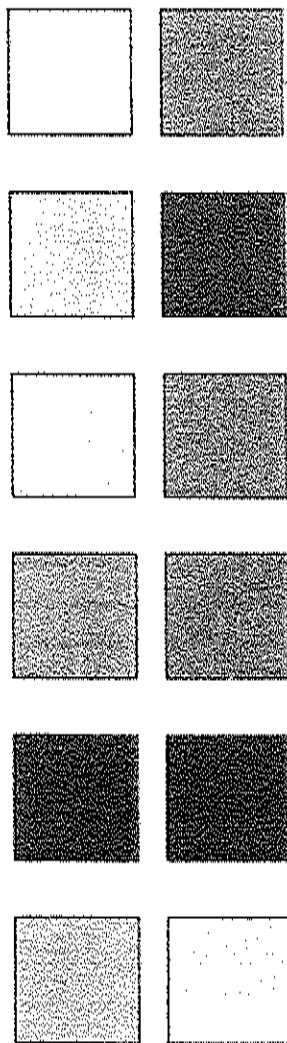
ALLEGATO ALLE NORME N. 9Elenco dei piani di recupero approvati in variante al PRG *(in fase di aggiornamento)*:

N. Oggetto	Oggetto/Località	Delibera di approvazione Numero e data
P. di recupero	Loc.S. Giuliano	C.C. n. 243 del 22/01/1996
P. di recupero	Piazza S. Francesco	C.C. n. 132 del 08/05/1996
P. di recupero	Loc. Castelsecco	C.C. n. 137 del 08/05/1996
P. di recupero	Via Niccolò Aretino	C.C. n. 236 del 11/09/1996
P. di recupero	Loc. S. Maria delle Grazie	C.C. n. 295 del 23/10/1996
P. di recupero	Istituto Thevenin loc. S. Fabiano	C.C. n. 13 del 22/01/1997
P. di recupero	Fattoria di S. Anastasio"loc. Olmo	C.C. n. 31 del 19/02/1997
P. di recupero	Loc. Castel Pugliese	C.C. n. 131 del 11/06/1997
P. di recupero	"Gli Scassi" loc. Patrignone	C.C. n. 161 del 02/07/1997
P. di recupero	"Le Selve" loc. Sargiano	C.C. n. 162 del 02/07/1997
P. di recupero	Loc. Montagnore	C.C. n. 184 del 23/07/1997
P. di recupero	Via Vespucci	C.C. n. 217 del 19/09/1997
P. di recupero	Cinema Politeama Universale	C.C. n. 277 del 03/12/1997
P. di recupero	Loc. S. Andrea a Pigli	C.C. n. 281 del 03/12/1997
P. di recupero	Loc. Madonna di Mezzastrada	C.C. n. 282 del 03/12/1997
P. di recupero	Loc. Quarata n. 148	C.C. n. 16 del 28/01/1998
P. di recupero	Loc. Tregozzano	C.C. n. 126 del 13/05/1998
P. di recupero	Via Mannini n. 44	C.C. n. 127 del 13/05/1998
P. di recupero	Loc. Pitigliano	C.C. n. 181 del 24/06/1998
P. di recupero	Loc. Badia a Pomaio	C.C. n. 256 del 16/09/1998
P. di recupero	Loc. Campoluci	C.C. n. 353 del 25/11/1998
P. di recupero	Loc. Tramarino	C.C. n. 354 del 25/11/1998
P. di recupero	Via Pisacane	C.C. n. 367 del 21/12/1998
P. di recupero	Loc. Tregozzano	C.C. n. 368 del 21/12/1998
P. di recupero	Loc. Puglia approvato	C.C. n. 369 del 21/12/1998
P. di recupero	Loc. Monte sopra Rondine	C.C. n. 42 del 10/02/1999
P. di recupero	Loc. Cincelli	C.C. n. 43 del 10/02/1999
P. di recupero	Loc. Montione	C.C. n. 57 del 10/03/1999
P. di recupero	Loc. Sassino	C.C. n. 228 del 27/09/1999
P. di recupero	Loc. S. Maria delle Grazie	C.C. n. 298 del 29/11/1999
P. di recupero	I Butteri (PRAE)	C.C. n. 65 del 28/02/2000
P. di recupero	Maspino (PRAE)	C.C. n. 64 del 28/02/2000
P. di recupero	Le Fornaci Chiassa Inf.	C.C. n. 66 del 28/02/2000
P. di recupero	Viale S. Margherita	C.C. n. 321 del 18/09/2000
P. di recupero	Via del Saracino	C.C. n. 259 del 20/07/2000
P. di recupero	Venere	C.C. n. 289 del 20/07/2000
P. di recupero	Patrignone	C.C. n. 15 del 19/01/2001
P. di recupero	Via Cenne della Chitarra	C.C. n. 124 del 26/04/2001

ABACO DI RIFERIMENTO TINTEGGIATURE ESTERNE

Per le tinteggiature si invita a prendere visione del tabulato presso i Servizi Pianificazione ed Edilizia.

MURATURE

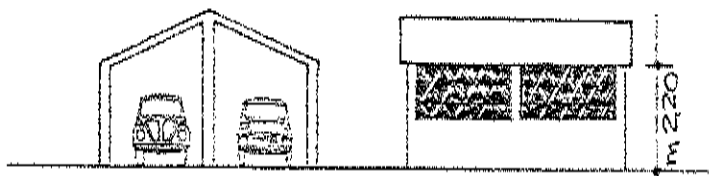
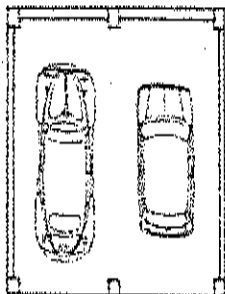


I colori riprodotti sono indicativi, in quanto le tonalità hanno subito delle modifiche con la stampa.

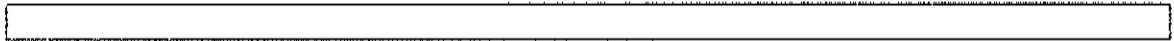
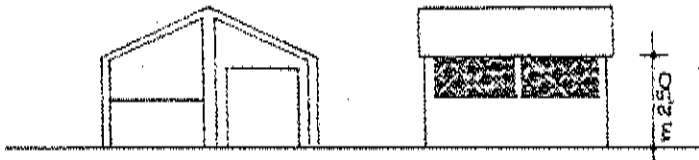
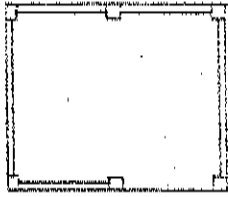
ELENCO PIANTE ED ARBUSTI

- cipresso (*cupressus sempervirens*)
- acero campestre
- noce
- gelso
- pioppo cipressino
- sorbo
- alberi da frutto (ciliegio, susino, pero, fico ecc.)
- arbusti da siepe : lauro, ailoro, corbezzolo, biancospino, bosso, pruno

Tipologia E: Trattasi di tettoia per uso autorimessa in muratura tradizionale con orditura della copertura in legno e manto in coppi e tegole.
H max in gronda ml. 2,20.



Tipologie C e D



Tipologia C: Trattasi di annessi definiti dal parametro del volume che non deve superare 80 mc. e da un'altezza massima in gronda di ml. 2,50. Non sono ammessi locali seminterrati, soppalchi, sottotetti praticabili. L'annesso agricolo dovrà essere costituito da un unico locale, munito di una sola porta. Non potrà contenere al suo interno né cucina né servizi. L'annesso potrà essere fornito di servizio igienico con accesso esclusivamente dall'esterno, a condizione che sia dotato di impianto di approvvigionamento dell'acqua e di smaltimento dei reflui. La copertura deve essere a due falde con manto in laterizio (coppi ed embrici). La costruzione può essere in muratura tradizionale con mattoni faccia a vista oppure intonacata e dipinta con colori terrosi.

La concessione sarà rilasciata previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a 20 anni in cui i concessionari si impegnano per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso agricole delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per l'inadempienza degli impegni assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Il rilascio della concessione edilizia non è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione né al costo di costruzione.

Tipologia D: Trattasi di annessi che non devono superare la volumetria di mc. 300; altezza massima in gronda ml. 2,50. Non sono ammessi locali seminterrati, soppalchi, sottotetti praticabili. L'annesso agricolo dovrà essere costituito da un unico locale munito di una sola porta. Non potrà contenere al suo interno né cucine né servizi. L'annesso potrà essere fornito di servizio igienico con accesso esclusivamente dall'esterno, a condizione che sia dotato di impianto di approvvigionamento dell'acqua e di smaltimento dei reflui. La copertura deve essere realizzata a due falde con manto in laterizio (coppi e embrici).

La costruzione può essere realizzata in muratura tradizionale con mattoni faccia a vista oppure intonacata e dipinta con colori terrosi.

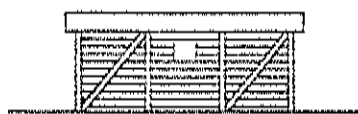
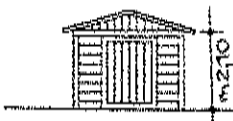
La concessione sarà rilasciata previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a 20 anni in cui i concessionari si impegnano per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso agricole delle costruzioni. Negli atti d'obbligo sono fissate le sanzioni per l'inadempienza degli impegni assunti. Gli stessi atti saranno trascritti a cura dell'A.C. ed a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Il rilascio della concessione edilizia non è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione né al costo di costruzione.

Tipologia B: Trattasi di annessi di carattere precario, da realizzarsi con elementi prefabbricati in legno. Non dovranno essere stabilmente infissi nel terreno, ma semplicemente ancorati, per consentire una agevole rimozione al fine di non alterare in via definitiva l'area agricola dove vengono installati.

Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali omogenei tra loro, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero.

L'altezza massima in gronda non deve superare i 2,10 ml., ed al colmo ml. 2,50. Devono essere costituiti di un solo locale, dotato di una sola porta. Potranno essere inoltre dotati di una loggia, in incremento alla superficie coperta con profondità massima di ml. 1,50. Non si potranno consentire né cucina né servizi igienici. La coloritura esterna deve essere marrone o verde scuro. Gli annessi di questa tipologia sono rilasciati con autorizzazione gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di anni 5, rinnovabile previa verifica delle condizioni di manutenzione dello stesso e di conduzione ambientale del fondo, nonché del permanere della conformità alle norme urbanistiche. A garanzia della rimozione dell'annesso agricolo, nonché al ripristino dei luoghi l'autorizzazione sarà rilasciata previo deposito cauzionale infruttifero da parte del richiedente, il cui importo sarà fissato con D.G.C. sulla base degli effettivi costi da sostenere da parte dell'Amministrazione per l'eventuale rimozione d'ufficio del manufatto.



ALLEGATO ALLE NORME N. 8

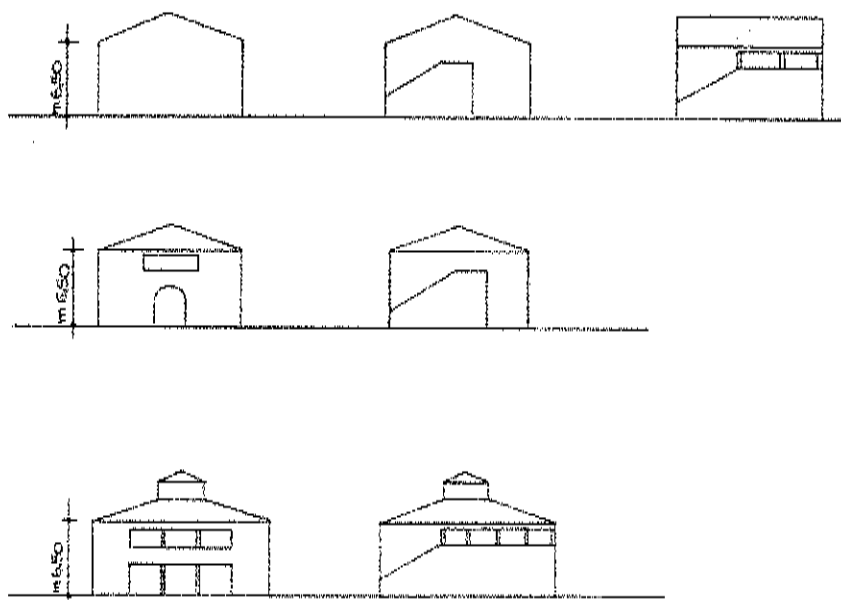
Tipologie zone agricole⁸⁷

Tipologia A (da considerarsi comunque indicativa): Le nuove costruzioni a destinazione residenziale dovranno essere caratterizzate da semplicità costruttiva ed attenersi a criteri di contestualizzazione e di rispetto e coerenza con i criteri paesaggistici ed ambientali del luogo.

Gli schemi tipologici sono esemplificati nell'abaco e vanno intesi come mera indicazione di forme ed elementi architettonici ricorrenti da interpretare ed articolare da parte del progettista.

Le tecniche costruttive dovranno essere quelle tradizionali con uso di materiali di rifinitura locali (pietra, cotto). Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio (coppi ed embrici); gli infissi esterni dovranno essere in legno (persiane alla fiorentina). Sono consentiti locali interrati o seminterrati sottostanti la proiezione dell'edificio fuori terra purché non vengano realizzate rampe per l'accesso carrabile. Coloriture esterne con tutte le sfumature dell'arenaria locale.

Dovranno essere incentivate tecniche alternative finalizzate alla riduzione del consumo di risorse usando i criteri costruttivi della architettura bioclimatica (materiali ecologici, fitodepurazione ecc.).



⁸⁷ Allegato alle norme inserito con variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 291 del 21.10.1998.

ALLEGATO ALLE NORME N. 7

Norme sulle aree soggette agli interventi di riduzione del rischio idraulico⁸⁶:

Il piano individua il perimetro delle aree interessate dalle opere di riduzione del rischio idraulico sottoposte a divieto di edificazione.

È ammessa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche di difesa idraulica.

Sono consentiti gli usi agricoli.

Per gli edifici esistenti è possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria.

⁸⁶ Allegato alle norme inserito con variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale. n. 116 del 28.04.1999.

10 - Palazzo del Pero, Molin Nuovo, S.M. alla Rassinata.

Ambito costituito prevalentemente da territori montani, solcati dal torrente Cerfone, che l'attraversa dalle sorgenti fino a Ranco. I centri maggiori sono Palazzo del pero, Molin Nuovo e S.Maria alla Rassinata.

11 - Rigutino, Policiano, Vitiano, Frassineto.

Comparto tra il monte Lignano ed il Canale della Chiana è l'ambito meridionale del territorio comunale. Le principali località si susseguono in rapida successione lungo la statale 71: Il Matto, Fontiano, S. Andrea a Pigli, Policiano, Rigutino e Vitiano. E' lungo questa direttrice che si è avuto negli ultimi anni un discreto sviluppo industriale.

La suddivisione del territorio comunale in ambiti organici è riportata in cartografia in scala 1:25.000 allegata alla Deliberazione C.C. n° 326 approvata il 27/11/1996 e pubblicata sul BURT n. 5 del 5/02/1997.

12 - Area ex-Crai in loc. Montione.

Il comparto coincide con l'area di recupero dello stabilimento ex-Crai in loc. Montione.

La suddivisione del territorio comunale in ambiti organici è riportata in cartografia in scala 1:25.000 allegata alla Deliberazione C.C. n. 57 approvata il 10/03/1999 e pubblicata sul BURT n. 16 del 21/04/1999.

ALLEGATO ALLE NORME N. 6

Suddivisione territorio comunale in ambiti organici in ognuno dei quali è prevedibile un volume ricostruito non superiore a mc. 10.000, con sostituzione dei soli immobili di irrilevante valore storico, culturale e architettonico:

1 - Quarata, Ponte a Buriano.

Situata lungo la strada dei Sette Ponti, comprendente il territorio che circonda la Frazione di Quarata e le località di Campoluci, Venere e Buon Riposo e la zona collinare oltre l'Arno con gli abitati di Ponte Buriano, Rondine, Osteria Nuova e Meliciano.

2 - Ceciliano, Giovi, La Chiassa, Tregozzano.

Occupava la parte settentrionale del territorio comunale, spingendosi lungo la direttrice casentinese fino alle porte di Castelnuovo. Ne fanno parte gli abitati di Ceciliano, Patrignone, Ponte alla Chiassa, Giovi, Petrognano e Marcena. E' tagliata dalla strada provinciale della Catona lungo la quale comprende le località Cà di Cio, San Polo, Antria, Puglia, Tregozzano, Chiassa Superiore, ed è caratterizzata da una spiccata vocazione agricola.

3 - Indicatore, Pratantico, S. Leo.

Si snoda lungo la strada statale del valdarno, da S.Leo a Pieve a Maiano e lungo la ferrovia Firenze-Roma. Ne fanno parte anche le località di Pratantico, Monte Sopra Rondine, Talzano e Casalcincio.

4 - Fiorentina, Sette Ponti, Casentinese.

Ne fanno parte tutto il settore della città compreso tra Corso Italia e la ferrovia Firenze Roma, che la divide a sud dalla limitrofa circoscrizione di Pescalola.

5 - Pescalola, Chiani, Poggiola, Battifolle.

Oltre l'intero quartiere di Pescalola, l'ambito racchiude le frazioni situate lungo la strada provinciale Chiani, Poggiola, S. Giuliano, Ruscello e Battifolle.

6 - Saione.

Comprende i rioni del Gattolino e di Maccagnolo, il complesso di Pallanca, via Vittorio Veneto, via Masaccio, via Trasimeno, piazza S. Donato.

7 - Trento-Trieste, Staggiano.

Racchiude il quartiere di Colcitrone e la zona sottostante fino a via Crispi, nonché la fascia urbana lungo via dei Cappuccini e via Anconetana. Si spinge fino allo Scopetone, attraverso gli abitati di Staggiano, La Pace, Santa Fiora, Stoppedarca, San Firenze. Comprende inoltre il versante occidentale dell'Alpe di Poti ivi comprese le località di Pomaio, Molinelli, S. Severo e Peneto.

8 - Via Romana, Agazzi, S. Zeno, Olmo.

Si estende intorno alla collina di Agazzi, racchiudendo le località di Olmo, Pieve a Quarto, S.Zeno, Agazzi, Vignale, Bagnaia, S.Marco, S. Lazzaro e la Sella. Tra i confini dell'ambito trovano posto l'aeroporto di Molin Bianco e la zona artigianale di S. Zeno.

9 - Giotto, S.Firmina, Bagnoro.

Il nucleo centrale è costituito dai nuovi quartieri residenziali sviluppatasi in questi ultimi anni lungo viale Giotto. Comprende inoltre i centri abitati di Bagnoro, Gragnone, Santa Firmina, Monastero e Scopeto.

ALLEGATO ALLE NORME N. 5

Procedura per la presentazione di progetti in aree di particolare valore storico⁸⁵

1. Le domande di intervento edilizio nella zona A (ad eccezione degli edifici classificati come edilizia recente), nella zona A1 di salvaguardia delle testimonianze storiche e per gli edifici classificati con le trasformazioni T/1 "restauro conservativo degli edifici di particolare valore architettonico e storico" e T/2 "valorizzazione di edifici ed ambienti di interesse storico, culturale e ambientale" dovranno essere documentate con:

A) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e nella scala 1/20 per eventuali particolari architettonici costruttivi.

B) Sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato.

C) Rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazione).

D) Documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi.

E) Eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi.

F) Rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.), qualora si presentino con altri contenuti architettonici e decorativi.

G) Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare corredate da schemi progettuali (piante, prospetti, sezioni con le ipotesi di intervento) e destinazioni d'uso dei vari piani.

⁸⁵ Il presente allegato vale attualmente per le zone A dei centri minori. Per la zona A del capoluogo infatti è stata approvata, con delibera n. 11 del 27.01.1999, una specifica normativa.

ALLEGATO ALLE NORME N. 4

Regole generali sulle configurazioni e i materiali degli interventi in aree di particolare valore storico⁸⁴

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.

⁸⁴ Il presente allegato vale attualmente per le zone A dei centri minori. Per la zona A del capoluogo infatti è stata approvata, con Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 27.01.1999, una specifica normativa.

ALLEGATO ALLE NORME N. 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, purché 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 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 purché ne vengano predeterminati i contenuti sostanziali.

- + Volume massimo (compreso volumi esistenti) mc 12.000;
- H max 10,00 mt;
- Rapporto di copertura 30%;
- Destinazioni ammesse: albergo, ristorante ed attività di supporto;
- L'attuazione è subordinata all'esecuzione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico⁷⁹.

92.⁸⁰

(Fogli 24-32)

93. Patrignone⁸¹

(Foglio 16)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:

- residenza: mc. 1.500;
- H max: mt 7,50;

- Edifici a schiera o singoli;

E' da prevedere viabilità di accesso unica dalla strada comunale, area verde e parcheggi pubblici previsti, all'interno della fascia di rispetto stradale.

94. Policiano⁸²

(Foglio n. 45)

- Quantità massime ammesse per destinazione:

- residenza mc. 2.900;
- H max: mt. 8.60;

- Edifici in linea o singoli;

- Le aree da cedere per la realizzazione del parcheggio e verde per una profondità di mt. 30 dal tracciato stradale, sono indicate nella cartografia di piano;

- La volumetria dell'edificio esistente è compresa nel volume di progetto;

Sono ammesse – in quanto considerate compatibili – le attività artigianali di ridotte dimensioni e che comunque non rechino disturbo alla residenza;

- Sono ammesse – in quanto considerate compatibili – le attività artigianali di ridotte dimensioni e che comunque non rechino disturbo alla residenza.

95. Pratantico⁸³

(Foglio n. 15)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:

- residenza: mc. 25.000;
- H max: mt. 8,60;

- Edifici singoli o a schiera

- Nella zona contrassegnata con il simbolo "s" (impianti sportivi) dovrà essere realizzato un campo da calcetto da cedere all'Amministrazione Comunale;

- Nella zona contrassegnata con i simboli "V" e "P" (verde e parcheggi) saranno realizzate le aree a *standard* per la lottizzazione.

⁷⁹ Alinea aggiunta con Variante approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 131 del 28.04.2004.

⁸⁰ Accordo di Programma approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 129 del 16.05.2004: "Programma straordinario di Edilizia Residenziale ex Art. 18 L. 203/91 ad Arezzo in loc. Vignale". Variante non ancora adottata.

⁸¹ Variante approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 188 del 29.09.2004.

⁸² Variante approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 188 del 29.09.2004.

⁸³ Variante approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 133 del 28.04.2004.

___ 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. mt. 7,50
___ edifici singoli o a schiera

87. Lentignano (Foglio 34)

(Variante n°38 al P.R.G. approvata con D.G.R. n° 11.731 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.

88. Ex Socoa (Art. 18 L. 203/91) (Foglio 24)⁷⁵

___ Quantità massime ammissibili per destinazione:
___ residenza mc. 106.126
___ commerciale mc. 4.200
___ direzionale mc. 1.800
___ H max:
___ Edifici a corte, a torre e in linea m. 21,00
___ Edifici a schiera e binati m. 12,50
___ Edifici singoli m. 8,60
___ Direzionale e commerciale m. 12,50
___ PEEP:
___ Volume massimo residenziale mc. 23.000
___ H max mt. 16,50

89. La Magnanina⁷⁶ (Fogli 25 - 33)

+ Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 14.600
- H max mt. 10,50
- Edifici in linea o a schiera
- Le aree da cedere per il verde pubblico sono indicate nella cartografia di piano.

90. Indicatore⁷⁷ (Foglio 15)

Quantità massime ammissibili per destinazione:
- residenza mc. 24.226;
- commercio (esercizi di vicinato), direzionale: mc. 4.800;
- H max: 11,40 mt;
- Edifici in linea.

91. Battifolle-Casello A1⁷⁸ (Foglio 30)

⁷⁵ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 287 del 03.12.1997 e PEEP approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 366 del 21.12.1998.

⁷⁶ Variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 276 del 03.12.1997.

⁷⁷ Variante al PRG approvata con delibera Consiglio Comunale n. 55 del 05.03.2004.

⁷⁸ Variante al PRG approvata con delibera Consiglio Comunale n. 131 del 28.04.2004.

