



COMUNE  
di  
**F**UCECCHIO  
(Provincia di Firenze)

*NORME di  
ATTUAZIONE  
del Piano Regolatore  
Generale*

*TESTO COORDINATO*

Adozione :            Consiglio Comunale - deliberazione n. 81 del 25.07.1994  
Controdeduzioni :   Consiglio Comunale - deliberazione n. 11 del 20.02.1995  
Approvazione :      Giunta Regionale - deliberazione n. 175 del 02.03.1998  
Presa d'atto         Consiglio Comunale - deliberazione n. 24 del 05.03.1999

VARIANTE ART. 11 PARCHEGGI

Adozione :            Consiglio Comunale - deliberazione n. 3 del 21.01.2000  
Approvazione :      Consiglio Comunale - deliberazione n. 57 del 25.05.2000

VARIANTE ZONE AGRICOLE

Adozione :            Consiglio Comunale - deliberazione n. 123 del 22.12.1999  
Approvazione :      Consiglio Comunale - deliberazione n. 59 del 02.06.2000

AGGIORNAMENTO

18/11/2002



**Titolo I**  
**Disposizioni Generali**

**Art. 1 - Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del P.R.G.**

Il presente strumento urbanistico costituisce Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fucecchio, ai sensi e ai fini della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. n. 74/1984 e successive modificazioni e integrazioni, nonché delle rimanenti disposizioni legislative tanto dello Stato che della Regione Toscana, che regolano la materia urbanistica.

Il Piano in accordo con la Legge Regionale n. 4 del 26\1\1990 è stato redatto, dopo aver eseguito accurate analisi e considerazioni per la tutela dei contenuti paesistici ed ambientali del territorio, attribuendo specifici valori e predisponendo norme, per le diverse aree extra urbane in funzione di tali specificità; il Piano, pertanto, ha valenza Paesistica ed Ambientale.

Il presente P.R.G. pianifica la razionale utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione ai bisogni sociali e di qualità della vita della popolazione insediata e alle esigenze delle attività economiche e tutela le bellezze naturali ed i valori architettonici sia quando questi rivestano carattere monumentale, sia ove costituiscano presenza diffusa e documento tipologico storicamente consolidato.

Il campo di applicazione del presente P.R.G. è rappresentato dall'intero territorio comunale.

**Art. 2 - Validità e efficacia del P.R.G.**

Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo determinato, si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi con le procedure di Legge.

Le prescrizioni e i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni pubbliche, nei limiti previsti dalla Legislazione nazionale e regionale in materia.

In virtù dell'adozione e approvazione del presente P.R.G. la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle Norme seguenti e dai suoi Allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso, sia per la disciplina diretta delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, sia per la stesura dei piani urbanistici attuativi.

### **Art. 3 - Norme per l'edificabilità**

La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 765/1967.

Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. n. 847/1964 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali e i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

### **Art. 4 - Variazione di destinazione d'uso**

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente Unità immobiliare, è soggetta a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi oneri.

Fanno eccezione quegli interventi, anche se comportanti opere edilizie, attuati all'interno di aree o zone in cui sono ammesse dal P.R.G. le modifiche di uso.

In questi casi, e nell'ambito delle singole zone, sono considerate variazione della destinazione d'uso solo le modifiche tra categorie diverse mentre non sono soggette a Concessione le variazioni realizzate all'interno delle singole categorie:

- residenza e servizi annessi
- attività agricole
- attività artigianali ed industriali
- attività di artigianato artistico tradizionale e di artigianato compatibile con la residenza
- attività commerciali
- attività direzionali
- attività turistico alberghiere
- attività ricreative e servizi pubblici

- servizi pubblici

Non si intendono comprese nell'artigianato di servizio e quindi compatibile con la residenza quelle attività che possono produrre forme di inquinamento acustico o produrre in genere disturbo quali:

- autocarrozzerie
- produzione in serie di mobili ed infissi
- officine per la manutenzione e riparazione di mezzi pesanti
- discoteche.

#### **Art. 5 - Elaborati del P.R.G.**

Il presente P.R.G. è costituito dalla Relazione al Progetto Preliminare, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dalla Relazione illustrativa, nonché dagli elaborati come di seguito specificati:

Serie di elaborati n. 1	Analisi preprogettuale – n. 14 tavole – scala 1:5000
Serie di elaborati n. 2	Zonizzazione generale del Territorio – n. 14 tavole – scala 1:5000
Serie di elaborati n. 3	Prescrizioni di dettaglio relative ai nuovi insediamenti – n. 17 tavole – scala 1:2000
Serie di elaborati n. 4	Comparti Urbanistici, lotti edificabili e attrezzature – n. 17 tavole – scala 1:2000
Serie di elaborati n. 5	Stato attuale e di progetto sovrapposti – n. 17 tavole – scala 1:2000
Serie di elaborati n. 6	Carta dei vincoli – scala 1:10.000

#### **Art. 6 - Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione**

I Piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del presente P.R.G. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia.

In caso di previsioni del presente P.R.G. difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi e ove si tratti di interventi interessanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico, le previsioni della presente variante prevalgono su quelle dei Piani attuativi in oggetto.

#### **Art. 7 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.**

Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate in data antecedente l'adozione del presente P.R.G. rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla Legislazione urbanistica vigente.

Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti Norme, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate.

Per le concessioni ed autorizzazioni già rilasciate, eventuali varianti sostanziali in corso d'opera conservano i parametri urbanistici del progetto approvato cui si riferiscono così come per quelle scadute, per le quali è stata richiesta una proroga del termine di fine lavori prima dell'adozione del nuovo PRG.

La norma di cui al precedente comma non si applica qualora possa pregiudicare la realizzazione di opere pubbliche o di comparti previsti dal presente PRG.

#### **Art. 8 - Regolamento edilizio**

Le presenti Norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi Elaborati Grafici.

**Titolo II**  
**Standard**

### **Art. 9 - Parametri urbanistici - Parametri edilizi**

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato da parametri urbanistici e da parametri edilizi che sono definiti nell'ambito della parte V del Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

### **Art. 10 - Standard residenziale per abitante**

Il P.R.G. assume come standard residenziale la superficie utile lorda per abitante (S.U.L./abitante).

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume la previsione di 25 mq. di S.U.L./abitante (art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444) nelle zone con tipologie edilizie in linea, schiera o ballatoio mentre per le zone caratterizzate da tipologie mono-bi familiari di standard medio-alto si assume uno standard di 40 mq di S.U.L./abitante che tiene conto, secondo una possibilità esplicitamente prevista dallo stesso art. 3, dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G.

### **Art. 11 - Classificazione dello standard per parcheggi**

Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

– **Pa : parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici.**

– **Pb : parcheggi di urbanizzazione primaria.**

a) **Residenza**

I parcheggi di tipo Pa debbono essere all'interno dell' area di pertinenza esclusiva del fabbricato, nella misura e nelle forme stabilite dalla L. 24/3/89 n. 122.

I parcheggi di tipo Pb debbono essere esterni all'area di pertinenza del fabbricato, antistanti o in un raggio di percorrenza congruo con la soluzione urbanistica proposta, nella

misura di un posto-auto ogni unità abitativa prevista come carico urbanistico della zona servita dal parcheggio.

**b) Attività Commerciali dettaglio (*esercizi di vicinato*) e direzionali**

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 20 per ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

**c) Attività Commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq.**

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di mq. 100 ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. per ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

**d) Cinema, Teatri, Locali per lo spettacolo**

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura di 60 mq. ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

**e) Pubblici Esercizi (ristoranti, trattorie, locali per lo spettacolo)**

I parcheggi di tipo Pa sono dimensionati nella misura minima di 15 mq. ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati nella misura minima di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

**f) Attività Industriali**

I parcheggi di tipo Pa e Pb sono dimensionati rispettivamente in ragione di 20 mq. ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

**g) Attività Ricettive, Alberghiere ed extra-Alberghiere**

Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo Pa debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

I parcheggi di tipo Pb sono dimensionati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.L. destinata alle attività.

*Centri storici*

Nei centri storici e nei centri abitati, nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, nella impossibilità di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare gli oneri relativi o rifiutare la concessione.

*Dotazione di parcheggi per gli insediamenti commerciali*

*(D.C.R. 137/99 e D.C.R. 233/99)*

*Salvo quanto previsto dagli atti di programmazione commerciale, la dotazione minima di parcheggi per gli insediamenti commerciali di cui ai precedenti punti b) e c) dovrà essere conforme all'art. 10 della D.C.R. 137/99 e D.C.R. 233/99, con la precisazione che i parcheggi di tipo Pa concorrono al dimensionamento delle aree per la sosta stanziale ed i parcheggi di tipo Pb concorrono al dimensionamento delle aree per la sosta di relazione.*

**Titolo III**  
**Attuazione del PRG**

**Art. 12 - Modalità di attuazione del P.R.G.**

Il P.R.G. si attua per mezzo degli strumenti di attuazione pubblici e privati, di cui all'art. 31 della L.R. 5/95.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme, nonché le modalità definite dal Regolamento Edilizio.

**Art. 13 - Programma Pluriennale di Attuazione *STRALCIATO*****Art. 14 - Intervento preventivo**

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione degli interventi intermedia tra il P.R.G. ed il progetto attuativo diretto e si applica obbligatoriamente soltanto in quelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle presenti norme.

L'intervento preventivo può essere eseguito dal Comune o dai privati.

**I piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale sono:**

- a) piani particolareggiati d'esecuzione di cui all'art. 13 della L. 17/8/1942 n. 1150;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi quelli di cui art. 51 L. 22/10/1971 n. 865;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865;
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L. 5/8/1978 n. 457 e L.R. 21/5/1980 n. 59 art. 9;
- e) piani di inquadramento operativo di comparto ai sensi dell'art. 17 delle presenti norme.

- f) piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765;

**I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:**

- g) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L. 5/8/1978 n. 457 e L.R. 21/5/1980 n. 59 art. 9;
- h) piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765;
- i) piani di inquadramento operativo di comparto ai sensi dell'art. 17 delle presenti norme e di quanto espressamente disposto dall'art. 102 e seguenti del Regolamento Edilizio.

I piani di intervento preventivo d'iniziativa privata sono condizionati anche dalle previsioni di P.R.G. e dalle presenti norme di attuazione, ad eccezione dei P.M.A.A. regolati dall'art. della L.R. 14/4/1995 n. 64 come modificata dalla L.R. 4/4/1997 n. 25.

Gli interventi preventivi pubblici o privati prescritti dalle presenti norme e/o perimetrati nelle tavole di P.R.G. si attuano nel rispetto della eventuale programmazione del Programma Integrato di Intervento previsto dall'art. 29 della L.R. 5/95.

Le previsioni dell'intervento preventivo, che potrà indicare anche più interventi di attuazione edilizia, devono impegnare tutta la volumetria ammessa nella zona o nelle zone interessate e sono vincolanti in sede di rilascio della o delle concessioni edilizie.

La realizzazione delle infrastrutture contenute nell'intervento preventivo deve essere garantita attraverso apposita convenzione, secondo quanto definito nell'art. 100 del Regolamento Edilizio.

Qualora non vengano presentati piani d'intervento preventivo nei termini stabiliti dall'eventuale Programma Integrato di Intervento, o non siano tali da poter essere approvati, l'Amministrazione Comunale interverrà attraverso lo strumento del piano particolareggiato o della lottizzazione d'ufficio.

## **Art. 15 - Intervento diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto, che non sia rivolto ad opere pubbliche comunali, è subordinato ad una comunicazione od autorizzazione o concessione; la concessione, salvo

espressa deroga prevista dalla legge, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

Gli interventi delle Amministrazioni Statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall'art. 29 della L.17/8/1942 n. 1150 e dall'art. 81 del D.P.R. 24/7/1977 n. 616.

Le modalità ed i documenti necessari per la richiesta ed il rilascio sia delle autorizzazioni che delle concessioni sono riportati nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 16 - Comparti urbanistici**

*(vedi anche articoli 100 e segg. del Regolamento Edilizio)*

Comprendono aree di intervento urbanistico riferite a parti di territorio comunale assoggettate dal presente P.R.G. a ristrutturazione urbanistica, ad espansione edilizia (comprendiva in tali casi sia della S.F. come delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e a completamento (nel caso di più lotti contigui). Esse sono individuate nelle tavole di piano a scala 1:2000 con una specifica perimetrazione e con un numero progressivo. Sono inoltre perimetrare le "unità minime di intervento edilizio".

Sulla base delle prescrizioni contenute nel "piano di inquadramento operativo di comparto" di cui al successivo articolo il piano si attua per intervento edilizio diretto, salvo i casi in cui è previsto il P.E.E.P. ed i P.di R..

E' prescrittivo per questi comparti l'assetto planivolumetrico (localizzazione, allineamenti sui fronti stradali o sugli spazi pubblici, le altezze dei singoli fabbricati, tracciati stradali, opere di urbanizzazione); è indicativo lo spessore dei corpi di fabbrica fatti salvi i parametri dimensionali, tipologici e funzionali degli interventi così come definiti nelle schede allegate alle presenti norme. Sono vincolanti la presenza e la localizzazione dei porticati.

Fatto salvo l'impianto planivolumetrico generale, sono ammessi, in fase attuativa, limitate modifiche di adeguamento morfologico conseguenti ad una verifica, a scala di maggior dettaglio, delle reali condizioni dimensionali e orografiche dell'area di intervento.

Nei comparti urbanistici di ristrutturazione urbanistica con destinazione commerciale e direzionale, una volta verificato lo standard di verde pubblico nella misura di 40 mq. ogni

100 mq. di S.U.L. destinata a tali attività, è fatto obbligo di verificare lo standard per parcheggi in base a quanto previsto dalle presenti Norme di Attuazione del P.R.G.

Nel caso in cui le restanti superfici scoperte non siano sufficienti è ammessa la facoltà di integrare i parcheggi scoperti con parcheggi sotterranei aperti al pubblico.

*Nelle schede di comparto, di cui all'allegato alle presenti Norme, è vincolante la SUL massima prevista, mentre il numero degli alloggi, vincolante ai fini del calcolo delle superfici accessorie, è puramente indicativo dell'assetto planivolumetrico e tipologico dell'intervento. La tipologia pertanto dovrà essere oggetto di attenta valutazione all'atto della progettazione del Comparto, tenendo conto che non potranno prevedersi alloggi con meno di n. 3 vani.*

#### **Art. 17 - Piani di inquadramento operativo di comparto P.I.O.d.C.**

*(vedi anche articoli 100 e segg. del Regolamento Edilizio)*

I singoli proprietari consorziati, o, in assenza di accordo tra proprietari, l'Amministrazione Comunale, sulla base degli elementi prescrittivi definiti sia nelle tavole di piano come negli allegati alle presenti norme, relativi ad ogni "comparto urbanistico", salvo i casi in cui è previsto il P.E.E.P. ed i P.di R., redigono un "piano di inquadramento operativo di comparto", approvato dalla Giunta Comunale, ove sono specificati:

- la ripartizione catastale esistente ed i nuovi accatastamenti;
- la redistribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione in base alle superfici catastali preesistenti;
- l'eventuale ridefinizione delle "unità minime di intervento";
- le convenzioni tipo e che regolano i comportamenti dei singoli operatori nell'attuazione nel piano di comparto;
- la programmazione temporale degli interventi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. 1150/1942 sui comparti edificatori.

Il "P.I.O.d.C." può interessare sia l'intero comparto urbanistico così come perimetrato nelle tavole di piano a scala 1:2000 oppure parti di esso definite dalla Amministrazione Comunale di concerto con i proprietari interessati.

Le modalità ed i documenti necessari per la richiesta ed il rilascio sia delle autorizzazioni che delle concessioni sono riportati nel Regolamento Edilizio.

**Art. 18 - Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati**

*(vedi anche articoli 100 e segg. del Regolamento Edilizio)*

Nei casi in cui la normativa d'intervento obbliga i soggetti titolari della concessione edilizia all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, il rilascio dell'atto sindacale è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione di un progetto esecutivo di opere di urbanizzazione (a cui l'atto fa riferimento) da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di una garanzia fidejussoria pari all'importo delle opere maggiorato del 30%, stimato sulla base del progetto esecutivo. (La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non verrà eseguito il collaudo delle opere stesse, se questo avrà avuto esito favorevole il Sindaco autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione verrà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere di mancata esecuzione, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole).

**Titolo IV**  
**Interventi previsti e loro modalità**

**Capitolo I**  
**Interventi di recupero**  
**del patrimonio edilizio esistente**

**Art. 19 - Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico e ambientale**

Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente:

**a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.):**

tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

**b) edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A.) :**

corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

**c) edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (S.V.A.A.) :**

corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

**d) edifici di valore urbanistico (V.U.) :**

corrispondono ad edifici di ridotto valore architettonico ma con caratteristiche volumetriche e di impianto tali da richiederne la salvaguardia.

**e) edifici di valore architettonico e ambientale nullo:**

corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

**Art. 20 - Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio**

Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono:

- 1) Manutenzione Ordinaria
- 2) Manutenzione Straordinaria
- 3) Restauro e Risanamento Conservativo
- 4) Ristrutturazione Edilizia (D 1., D 2., D 3.)
- 5) Demolizione
- 6) Ristrutturazione Urbanistica

A queste categorie vanno aggiunti gli interventi, da eseguirsi all'interno degli edifici, così come definiti dall'Articolo 26 della Legge 47/85.

Nella terza parte del Regolamento Edilizio sono dettagliatamente illustrate le norme generali per una corretta ed univoca definizione degli interventi ammessi nell'ambito delle differenti categorie di intervento sugli immobili, ma, a seconda del valore architettonico ed ambientale definito dagli elaborati di piano, per i singoli edifici vengono definite le disposizioni integrative particolari illustrate negli articoli 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.

**Art. 21 - Manutenzione ordinaria:  
disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

Per gli edifici classificati di Rilevante Valore Architettonico ed Ambientale (R.V.A.A.) e per quelli di Valore Architettonico ed Ambientale (V.A.A.), il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici può essere realizzato unicamente con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

**Art. 22 - Manutenzione straordinaria:  
disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

Salvo diversa specificazione espressamente riportata, per tutti gli immobili 'di Valore' e cioè per gli edifici di Rilevante Valore Architettonico ed Ambientale (R.V.A.A.), di Valore Architettonico ed Ambientale (V.A.A.), di Scarso Valore Architettonico ed Ambientale (S.V.A.A.) nonché per quelli di Valore Urbanistico (V. U.), gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalità:

- a) **Intonaci:** in tutti gli immobili classificati di 'Valore', con la sola esclusione pertanto degli edifici di valore nullo, gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

- b) **Infissi esterni:** negli edifici classificati R.V.A.A. gli infissi devono essere in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

In tutti gli altri edifici è ammessa anche la formazione di infissi in ferro o alluminio verniciato.

- c) **Persiane:** negli edifici di R.V.A.A. nei quali originariamente non erano previste, per esempio le case coloniche, non sono ammesse.

In tutti gli edifici, anche se non classificati di Rilevante Valore ma che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco non è ugualmente consentita la posa di persiane se non originariamente presenti ed il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di scuretti interni.

In tutti gli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale.

- d) **Porte esterne:** negli edifici di R.V.A.A. possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro; non è inoltre ammessa la formazione di protezioni della porta di ingresso e delle finestre di pensiline sia nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina" sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro o con elementi plastici ondulati.

In tutti gli edifici classificati di valore non è ammessa la formazione di controporte esterne in alluminio o altro materiale.

Sono in generale ammesse tutte le porte realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato, con specchiature a superficie unita o con riquadri e modanature tradizionali.

- e) **Definizione architettonica delle aperture:** in tutti gli edifici classificati di ‘Valore’ nelle operazioni di manutenzione o restauro delle facciate è vietata l'aggiunta di lastre in travertino o marmo di bordatura delle aperture.

Sono ammesse le definizioni architettoniche tradizionali ad intonaco, con eventuale tinteggiatura del bordo dell'apertura differenziata rispetto a quella delle superfici piane, e con formazione di davanzali in pietra o marmo con spessore minimo di cm 8.

- f) **Rifacimento delle sistemazione esterne:** comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale che devono per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali in tutti gli edifici classificati di ‘Valore’.
- g) **Pavimenti:** negli edifici di R.V.A.A. devono essere mantenuti per quanto possibile i materiali originali con eventuali sostituzioni o integrazioni con materiali tradizionali.
- h) **Rivestimenti esterni:** negli edifici di R.V.A.A., in quelli di V.A.A. ed in quelli di V. U. devono essere ripristinate, se inizialmente presenti, le zoccolature intonacate, i marcapiani e gli angolari dipinti o a rilievo.
- i) **Rifacimento del manto di copertura:** negli edifici di R.V.A.A. deve essere in embrici e coppi, con recupero ove possibile di materiale originario; in tutti gli altri edifici classificati il manto deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.
- j) **Gronda:** negli edifici di R.V.A.A. ed in quelli di V.A.A. deve essere mantenuta la forma, il tipo e l'oggetto delle gronde preesistenti.
- k) **Installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:** in tutti gli edifici classificati è ammessa l'introduzione di bagni e cucine a condizione che siano realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario e da consentirne sempre la lettura.
- E' in generale ammessa, in rapporto all'introduzione di servizi igienici, la formazione di un'apertura esterna di dimensioni massime 60x60 cm. a condizione che non stravolga le caratteristiche dei prospetti e che, negli edifici di R.V.A.A. e di V.A.A., sia realizzata sui fronti laterali o, meglio, tergalì.
- l) **Realizzazione di chiusure o di aperture interne:** sono ammesse in tutti gli edifici a condizione che non alterino in modo sostanziale lo schema distributivo originario.

- m) **Aperture esterne:** in tutti gli immobili classificati di 'Valore' è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusure di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata, riconfigurata con interventi successivi, è in generale ammessa la riapertura di finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria con la sola eccezione dei casi in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica.

- n) **Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:** è in generale ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.
- o) **Costruzione di vespai e scannafossi:** gli scannafossi introdotti su fronti laterali o sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

**Art. 23 - Restauro e risanamento conservativo:  
disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

In tutti gli immobili di valore, compatibilmente alle norme di legge, sono in generale consentiti interventi di restauri e risanamento conservativo con le prescrizioni definite negli articoli precedenti con le seguenti ulteriori specifiche:

- a) **Rinnovo strutturale del tetto:** negli edifici classificati R.V.A.A., possono essere reintegrati gli elementi costruttivi quali la struttura lignea, l'orditura dei correnti e lo scempiato di pianelle, limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici classificati V.A.A. ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali.

E' sempre ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

- b) **Rinnovo strutturale dei solai:** per questi interventi valgono le limitazioni descritte per il rinnovo del tetto.

Anche in questo caso è sempre ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione nella soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

- c) **Rinnovo delle scale:** negli edifici classificati R.V.A.A. possono essere reintegrati gli elementi costruttivi originari, limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a un loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

In tutti gli altri edifici è ammesso il restauro fino, ove indispensabile, alla sostituzione integrale a condizione che avvenga nelle forme tradizionali preesistenti.

**Art. 24 - Interventi definiti dall'art. 2, comma 60, della Legge 662/96 e dall'art. 26 della Legge 47/85: disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

Negli edifici di Rilevante Valore (R.V.A.A.), siano essi notificati ai sensi della Legge 1089/39 o ad essi assimilati, non sono ammessi interventi con le procedure previste dall'art. 2, comma 60, della Legge 662/96 o dall'art. 26 della Legge 47/85.

In tutti gli altri edifici di 'Valore' valgono le prescrizioni così come formulate nell'art. 8 del Regolamento Edilizio.

**Art. 25 - Ristrutturazione edilizia: disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

Per la definizione generale di questi interventi si rimanda al Regolamento Edilizio, articolo 14, mentre per gli edifici di 'Valore' valgono le seguenti norme particolari:

1. **per gli edifici classificati R.V.A.A.** non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.
2. **per gli edifici classificati V.A.A.,** oltre agli interventi previsti dalle zone cui appartengono, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 con vincolo tipologico; essi quindi non possono portare alla alterazione del meccanismo distributore principale scale esterne ed interne, che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nella integrità architettonica originaria.
3. **per gli edifici classificati S.V.A.A.** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 come definiti al comma precedente e del tipo D2 secondo le seguenti modalità:
  - a) è consentita la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni

caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti e con esclusione dei fronti su strada;

- b) è consentito il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm. 40 rispetto all'esistente;
- c) è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari di facciata.

4. **per gli edifici classificati V.U.** sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 e D2, come definiti dal comma precedente, e D3 secondo le seguenti modalità:

- a) non sono consentiti interventi che determinino la demolizione e la ricostruzione dell'intero fabbricato;
- b) non sono consentiti interventi che determinino la demolizione e la ricostruzione dei muri perimetrali costituenti le facciate principali dell'edificio;
- c) non sono consentiti interventi che modifichino le sistemazioni esterne dell'edificio quali recinzioni, cancellate, siepe ed alberature particolari.

5. **Per gli edifici classificati N.V.A.A.**, oltre agli interventi previsti dalle zone cui appartengono, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1, D2, D3, demolizione con ricostruzione senza aumento della S.U.L. nonché tutti gli altri interventi così come definiti all'art. 20 delle presenti Norme e nella Parte Terza del Regolamento Edilizio.

La classificazione di R.V.A.A. e di V.A.A., in quanto tesa a salvaguardare le caratteristiche di interesse storico ed artistico degli edifici, è da considerarsi prevalente anche rispetto ai requisiti di illuminazione degli ambienti. Pertanto gli interventi di ristrutturazione sugli edifici cui è attribuita una delle suddette categorie debbono tendere al miglioramento dei suddetti requisiti, anche in deroga al rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e pavimentata.

#### **Art. 26 - Demolizione:**

##### **disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

In tutti gli immobili classificati di 'Valore' e cioè R.V.A.A., V.A.A., S.V.A.A., V.U., non sono consentiti interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso

allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

E' invece consentita la demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni finalizzata al ripristino dell' impianto architettonico e tipologico originario dell' edificio ed al risanamento delle aree annesse, corti, giardini, aree esterne in genere.

Questi interventi sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione.

**Art. 27 - Formazione di nuove unità immobiliari:  
disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore**

Negli edifici di R.V.A.A. sono consentiti interventi che determinino la formazione di nuove unità immobiliari solo a condizione che essi non modifichino in modo sostanziale le caratteristiche distributive dell'immobile nè che modifichino i collegamenti verticali.

Negli altri edifici di 'Valore' gli interventi possono portare alla formazione di nuove unità immobiliari, solo nel caso di edifici unifamiliari con S.U.L. superiore a 120 mq, ove è possibile prevedere la formazione di unità immobiliari con S.U.L. eguale o superiore a 60 mq.

**Art. 28 - Demolizione di edifici industriali in zone residenziali e ricostruzione con modifiche della S.U.L. e della destinazione d'uso**

Sono consentite opere di sostituzione edilizia di complessi industriali o magazzini di valore nullo interni agli isolati prevalentemente residenziali con nuovi edifici prevalentemente residenziali

Negli elaborati grafici del Piano i singoli edifici od i complessi industriali per i quali è ammessa la sostituzione edilizia sono solitamente individuati come zone di Ristrutturazione Urbanistica e per ciascuna di esse è stato previsto un Piano di Inquadramento Operativo di Comparto che definisce nel dettaglio gli interventi ammessi e la loro consistenza.

In tutti gli altri casi nei quali i singoli edifici industriali sono integrati nel tessuto edilizio e non sono stati evidenziati negli elaborati di piano si applicano le norme della Zona in cui si trovano.

In questi casi la zona nella quale si interviene deve essere dichiarata zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5/8/1978 n. 457 e la concessione edilizia è subordinata alla Redazione di un Piano di Recupero che soddisfi prioritariamente le esigenze di risanamento ambientale e urbanistico eliminando edifici fatiscenti e incongrui.

Nel Piano di Recupero dovranno essere indicate le opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, nonché i parcheggi e gli spazi pubblici in conformità delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Il rapporto di copertura, riferito all'area residuale, detratte le aree a destinazione pubblica, non potrà superare il 50%.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare i 10 mt. e comunque l'altezza degli edifici circostanti se l'edificio preesistente è localizzato sul filo strada; e 7 mt. se l'edificio preesistente è interno all'isolato.

La S.U.L. ammessa è conseguente al rapporto di copertura ammesso e al numero dei piani.

Dovranno comunque essere rispettati gli allineamenti stradali e le distanze dagli edifici.

## **Capitolo II**

### **Interventi di nuova costruzione**

#### **Art. 29 - Nuovo impianto**

Gli interventi di nuovo impianto avvengono nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona nei lotti liberi edificabili così come sono definiti negli elaborati grafici di piano e negli allegati alle presenti norme.

Nelle schede dei lotti liberi, di cui all'allegato alle presenti Norme, è vincolante la SUL massima prevista, mentre il numero degli alloggi, vincolante ai fini del calcolo delle superfici accessorie, è puramente indicativo dell'assetto planivolumetrico e tipologico dell'intervento. La tipologia pertanto dovrà essere oggetto di attenta valutazione all'atto della progettazione, tenendo conto che non potranno prevedersi alloggi con meno di n. 3 vani.

### **Capitolo III**

#### **Interventi nelle zone agricole**

#### **Art. 30 - Interventi nelle zone agricole**

Gli interventi edilizi nelle zone agricole sono i medesimi interventi di recupero e di nuova costruzione previsti ai precedenti Cap. 1 e Cap. 2.

Tutti gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovranno attenersi ai caratteri dell'edilizia tradizionale esistente in zona agricola, sia per la forma che per l'uso dei materiali e per le finiture previste.

Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale di valore, e compatibilmente con quanto previsto dai successivi articoli, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni; questa disposizione è valida anche nel caso in cui il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, identifichi una parte del fondo quale pertinenza della costruzione.

Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

#### **Art. 31 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono subordinati al rispetto della classificazione di valore architettonico ed ambientale degli stessi.

I criteri di intervento riguardano:

- a) gli edifici con destinazione d'uso agricola;
- b) gli edifici con destinazione d'uso non agricola;
- c) il mutamento delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di ristrutturazione e/o trasformazione della destinazione d'uso di annessi agricoli autonomi o comunque distinti dal fabbricato principale, nel caso di formazione di nuova unità abitativa, sono ammessi solo a condizione che la nuova unità

abbia una S.U.L. uguale o superiore a mq. 60. Per quelli inferiori a tale limite sono ammessi solo interventi tendenti al riutilizzo come accessori pertinenziali del fabbricato principale.

Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola deve essere prodotta certificazione di accampionamento al N.C.E.U. e dimostrato il titolo di proprietà per la richiesta di concessione edilizia attraverso la produzione di atto notarile.

### **Art. 32 - Interventi ammissibili sugli edifici con destinazione d'uso agricola**

Nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1) del precedente art. 31 e compatibilmente con le disposizioni di cui agli articoli dal 61 al 66 delle presenti Norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti i seguenti interventi, semprechè finalizzati al mantenimento della destinazione d'uso agricola :

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di mc. 600 di volume ricostruito, nell'ambito complessivo degli interventi di cui alle precedenti lettere c) e d).

Nei casi indicati nel precedente comma, sono inoltre ammessi ampliamenti, “una tantum”, per le residenze rurali, fino ad un massimo di 100 mc. e per gli annessi di aziende agricole del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., purchè tali interventi non comportino un aumento delle unità abitative.

Sono consentiti, previa approvazione del Programma aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 25/97 e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 3, commi 2 e 3, della stessa L.R., gli interventi relativi a :

- a) ristrutturazioni urbanistiche oltre i limiti di cui al precedente comma 1) lettera e);
- b) ampliamenti volumetrici oltre i limiti di cui al precedente comma 2);

- c) mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 3, comma 2), della citata L.R. 25/97.

### **Art. 33 - Interventi ammissibili sugli edifici con destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla loro classificazione secondo il valore architettonico ed ambientale e secondo le prescrizioni specifiche per le singole zone riportate nelle presenti norme.

Per gli edifici ad usi produttivi, anche di carattere turistico, eseguiti con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa, purché non nocivi o molesti e che ospitino attività produttive funzionanti valgono le disposizioni del precedente comma.

A tutti gli interventi ammissibili ai sensi del presente articolo si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 34.

### **Art. 34 - Mutamento delle destinazioni d'uso**

Gli interventi comportanti mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici rurali, se ammessi dalle presenti norme, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spese del richiedente. In tale atto debbono essere individuate le aree di pertinenza degli edifici.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni superiori ad 1 ha., l'atto di cui al precedente comma 1) impegna il proprietario alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale. Tali opere dovranno essere chiaramente individuate in appositi elaborati di progetto, corredati di computo metrico estimativo a prezzi correnti, e dovranno essere garantite da idonea fidejussione riferita al complesso delle opere e delle relative spese per almeno un decennio. Qualora il totale delle spese risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi del successivo comma 3), dovrà essere versata la relativa differenza.

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ha., in luogo dell'atto di cui al precedente comma 1), dovranno essere corrisposti specifici oneri, stabiliti con apposita disposizione, connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo.

### **Art. 35 - Nuove costruzioni**

Precisato che nelle zone agricole sono prioritari gli interventi di recupero degli edifici esistenti, l'eventuale nuova edificazione è ammessa esclusivamente per le dimostrate necessità connesse alla conduzione dei fondi, all'esercizio delle attività agricole, delle attività connesse alla conduzione agricola e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione dei territori interessati.

I nuovi edifici rurali sono pertanto consentiti con le modalità e prescrizioni di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 14 aprile 1995, n. 64 come modificata dalla L.R. 4 aprile 1997, n. 25 e successive modifiche ed integrazioni.

A tal fine si precisa che :

- a) i nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono regolati dalle norme specifiche delle singole zone descritte nelle presenti norme, nel rispetto della superficie fondiaria minima aziendale di 6 ha. e secondo i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 25/97. La superficie utile massima delle singole unità abitative non potrà essere superiore a mq. 110, misurata con le modalità di cui al D.M. 5 luglio 1975 e nel rispetto delle ulteriori limitazioni dell'art. 83 del Regolamento Edilizio.
- b) le serre ed i manufatti precari sono regolati con le norme del citato art. 3, commi 12 e 13, della L.R. 25/97 e dal successivo art. 37 delle presenti norme;
- c) i nuovi annessi agricoli sono regolati dalle norme specifiche delle singole zone descritte nelle presenti norme. Non potranno comunque essere impiegate tipologie, materiali e metodi costruttivi riconducibili alla produzione industriale o prefabbricata;
- d) la realizzazione di edifici per il ricovero degli animali-allevamenti è consentita in rapporto alla classificazione ed ai criteri prescritti dalle presenti norme per le singole zone. Queste costruzioni dovranno inoltre rispettare le seguenti distanze minime:
  - 1) mt. 30 dai confini;
  - 2) mt. 300 da zone residenziali, centri e nuclei abitati;

- 3) mt. 30 dalle strade di pubblico transito;
- 4) mt. 40 dalle case di abitazione.
- 5) Queste distanze minime valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto degli animali. Nel caso di allevamenti medio grandi tali distanze minime vengono raddoppiate.
- 6) Gli allevamenti di carattere aziendale sono ammessi soltanto per quelle aziende che producano almeno il 60% delle unità foraggiere necessarie al numero dei capi.

Interventi ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli od associati non collegati alla conduzione del fondo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso, possono essere effettuati attraverso apposita Variante allo strumento urbanistico verificando che nelle aree individuate sia possibile il controllo degli inquinamenti atmosferici e delle acque superficiali e sotterranee e che sia stata prevista la realizzazione di impianti di depurazione e di ogni cautela che si renda necessaria a giudizio dell'A.S.L.

Per nuovi annessi agricoli costruiti in ampliamento di fabbricati esistenti è consentito di raggiungere al massimo l'altezza dell'edificio in aderenza.

Tutte le nuove costruzioni, ad eccezione degli annessi agricoli, per i quali sono ammesse anche strutture in legno, è prescritta l'utilizzazione di muratura ordinaria o in c.a. intonacate esternamente. Le coperture dovranno essere a capanna con manto in cotto.

Tutte le nuove costruzioni dovranno riportare il parere della Commissione edilizia con particolare riferimento agli aspetti di inserimento ambientale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla stipula di apposita convenzione, o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della L.R. 25/97.

## **Art. 36 - Depositi di attrezzi e piccoli annessi agricoli**

### **1) Depositi di attrezzi**

In ogni zona agricola del territorio comunale, salvo specifica esclusione definita nelle norme di zona e previa autorizzazione, è consentita la posa in opera, nella misura di uno ogni unità aziendale, individuata ai sensi del successivo art. 62, e indipendentemente dalla sua superficie, di depositi di attrezzi intesi come contenitori a carattere precario e quindi con strutture amovibili in legno, con esclusione di materiali ambientalmente incongrui

quali lamiera, plastica, eternit, ecc., da realizzare fuori terra ed aventi sagoma massima di ml. 2.00x3.00x2.00 di altezza.

## 2) Annessi agricoli

Fatto salvo quanto disposto dal 10° e 11° comma dell'art. 4 della L.R. 25/97, la costruzione di annessi agricoli, con SUL non superiore a mq. 30 e volume non superiore a mc. 80, è ammessa solo quando espressamente riportata nelle norme specifiche di zona ed alle seguenti condizioni:

- a) **tipologia** : la realizzazione della volumetria fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli o sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate, ecc.; la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti anche se su proprietà contermini.
- b) **altezze** : gli annessi agricoli non possono in ogni caso superare l'altezza di m. 2,50 e, nel caso di copertura inclinata, l'altezza media deve essere contenuta entro m. 2,40.

## 3) Dimensioni

Nel rispetto delle prescrizioni previste dalle singole norme di zona, per le volumetrie realizzabili valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per le aziende agricole con superfici aziendali di dimensione inferiore a 2.500 mq. è consentita solo la costruzione di depositi di attrezzi;
- b) per le aziende agricole con superfici di dimensione compresa tra i 2.500 ed i 5.000 mq. sono consentiti:
  1. - nei lotti singoli: solo depositi di attrezzi;
  2. - nei lotti raggruppati (P.M.A.A. consortili per superficie non inferiore a 5.000 mq): 20 mc. (SUL mq. 8) per lotto, come quota di pertinenza del volume totale da realizzare in forma accorpata per un massimo di 40 mc.
- c) per le aziende agricole con superfici aziendali di dimensione compresa tra i 5.000 ed i 10.000 mq. sono consentiti:
  1. - nei lotti singoli: mc. 30 (SUL mq. 12);

2. - nei lotti raggruppati (P.M.A.A. consortili per una superficie non inferiore ai 10.000 mq.): 40 mc. (SUL mq. 16) per lotto, come quota di pertinenza del volume totale da realizzare in forma accorpata per un massimo di 80 mc.
- d) per le aziende agricole con superfici aziendali di dimensione compresa tra i 10.000 mq e la superficie fondiaria minima (o i 2/3 della tipologia aziendale di zona), calcolata ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. 25/97 e con le modalità del successivo art. 64, sono consentiti :
1. - nei lotti singoli: mc. 45 (SUL mq. 18);
  2. - nei lotti raggruppati (P.M.A.A. consortili per una superficie non inferiore ai 2/3 della tipologia aziendale di zona): 60 mc. (SUL mq. 24) per lotto, come quota di pertinenza del volume totale da realizzare in forma accorpata per un massimo di mc. 120.

#### **4) Materiali**

E' prescritto l'impiego di muratura in pietrame o mattoni; le superfici intonacate non devono essere tinteggiate; è prescritta la copertura inclinata ad una o due falde in cotto. Nel caso di volumetria seminterrata è consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale.

La pavimentazione interna dell'annesso è prescritta in terra battuta o gettata di cemento.

#### **5) Aperture**

Salvo diversa prescrizione di zona, è consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, senza superfici vetrate.

L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml. 1,50.

#### **6) Dotazioni**

L'eventuale scarico e l'allontanamento delle acque meteoriche è prescritto con fossette superficiali.

## 7) Sistemazioni esterne

La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde pre-esistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare.

E' vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

### Art. 37 - Serre

La realizzazione di serre con copertura stabile è ammessa esclusivamente nella zona "E 7" (zone agricole produttive) in conformità e sulla base di quanto previsto dal P.M.A.A. definito dalla L.R. 25/97.

Le serre con copertura solo stagionale di cui al 13° comma dell'art. 3 della L.R. 25/97 possono avere localizzazione solo compatibilmente alla normativa di zona.

Ove la serra, anche a copertura solo stagionale, comporti, nella messa in opera, movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesaggistiche, la sua costruzione è soggetta a concessione e costituisce a tutti gli effetti annesso rustico ai sensi della legge regionale; pertanto, deve risultare motivata nel quadro del P.M.A.A. e di conseguenza convenzionata.

Le serre con copertura solo stagionale possono essere realizzate solo nelle zone "E 4" ed "E 7" e non sono soggette a concessione ove non necessitino di strutture nè impianti stabilmente fissi al suolo e non determinino movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

**Titolo V**  
**Zonizzazione**

**Art. 38 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee**

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 17 della L. 765/1967 e dell'art. 31 della L. 457/1978, nelle seguenti zone:

**1. - Zone residenziali**

- di interesse storico e ambientale: A, A\*
- edificate e di completamento: B0, B1, B2, B3, B4, B5
- di espansione: C1, C2, C3

**2. - Zone a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria**

- D 1 - zone produttive esistenti sature
- D 2 - zone produttive di completamento
- D 3 - piani attuativi approvati o convenzionati
- D 4 - zone per nuovi insediamenti produttivi
- D 5 - zone miste residenziali/artigianali esistenti
- D 6 - zone miste con piani attuativi approvati o convenzionati
- D 7 - zone per artigianato di qualità
- D 8 - zone per attrezzature ricettive e alberghiere esistenti
- D 9 - zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere
- D10 - zone commerciali esistenti
- D11 - zone per nuovi insediamenti commerciali
- D12 - zone per insediamenti misti di servizio alla produzione
- D13 - zone artigianali e di servizio all'autotrasporto
- D14 - zone per deposito di inerti
- D15 - distributori
- D16 - zone per campeggi

**3. - Zone di ristrutturazione Urbanistica**

- Zone R1 di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale
- Zone R2 di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista residenziale e commerciale
- Zone R3 di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista residenziale, commerciale e terziaria
- Zone R4 di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva

**4. - Zone a prevalente destinazione agricola e forestale**

- Zone E1 prevalentemente boscate di valore paesistico e ambientale
- Zone E2 agricole collinari storiche
- Zone E3 agricole di valore ambientale
- Zone E4 agricole di recupero ambientale
- Zone E5 agricole di bonifica del padule
- Zone E6 fascia agricola fluviale
- Zone E7 agricole produttive
- Zone E8 orti urbani

**5. - Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale**

- Zone F1 destinate alla viabilità
- Zone F2 per attrezzature urbane comprensoriali
- Zone F3 attrezzature private per il tempo libero
- Zona F4 parchi urbani
- Zona F5 parchi territoriali

**6. - Zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere**

- Zone G1 per attrezzature scolastiche
- Zone G2 per attrezzature di interesse comune
- Zone G3 per verde pubblico attrezzato di quartiere

- Zone G4 per attrezzature sportive pubbliche e private ad uso pubblico
- Zone G5 per attrezzature private ad uso pubblico
- Zone G6 piazze

#### **7. - Zone a vincolo speciale**

- Aree di rispetto stradale
- Aree a verde alberato di rispetto
- Aree di rispetto cimiteriale
- Aree di rispetto di elettrodotto e delle attrezzature tecnologiche
- Corsi d'acqua e relative aree di rispetto
- Zone di rispetto delle risorse idriche

#### **8. - Norme finali e norme transitorie**

- Costruzioni preesistenti
- Decadenza di norme di contrasto
- Poteri di deroga
- Misure di salvaguardia

## **Capitolo I**

### **Zone prevalentemente Residenziali**

#### **Art. 39 - Caratteri e destinazioni d'uso delle zone residenziali**

Le zone residenziali del presente PRG sono concepite come prevalentemente residenziali, costituite cioè da abitazioni vere e proprie a cui si integrano ragionatamente attività produttive e di servizio complementari anche in funzione dell'articolazione in sottozone previste dal PRG a cui i successivi articoli.

Gli usi complessivamente ammessi nelle zone residenziali sono i seguenti:

- abitazioni
- attività ricettive
- attività collettive
- attività commerciali al dettaglio
- pubblici esercizi
- cinema e teatri
- piccoli uffici e studi professionali
- artigianato di servizio
- parcheggi attrezzati
- servizi sociali di quartiere
- attrezzature per il verde
- attrezzature socio-sanitarie
- attrezzature culturali

Nelle singole zone residenziali di cui ai successivi articoli, ed in alcuni casi alle specifiche schede allegate vengono definiti gli usi previsti zona per zona.

## **Art. 40 - Zone omogenee di tipo "A"**

### **1 - Caratteristiche prevalenti**

Comprendono parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi, complessi edilizi o porzioni di essi, di tipo sia urbano che extra-urbano, che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti. Fanno parte delle zone "A" i complessi monumentali di ville storiche con parco o giardini.

Tali zone vengono individuate nelle tavole di piano della presente variante con il simbolo "A" e "A\*" La zona di tipo "A\*" si riferisce all'area del centro storico soggetta a piano specifico, con proprio apparato cartografico e proprie Norme attuative che non fanno parte del presente PRG e alle quali si rimanda.

### **2 - Destinazioni d'uso previste**

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

residenze, servizi socio-culturali e associazionismo, attività ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte purché non nocivo o inquinante e compatibile con la residenza, studi professionali.

### **3 - Modalità di intervento**

In tali zone il PRG si attua:

- per interventi diretti per quanto riguarda le ville storiche con parco e giardino;
- attraverso lo strumento preventivo del Piano di recupero in base all'art.28 della L. n. 457/1978 e dell'art. 9 della L.R. 59/1980 per quanto riguarda il complesso abbaziale e il nucleo storico di Ponte a Cappiano.

Non sono ammessi interventi edilizi di nuovo impianto.

In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo IV delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore storico-architettonico degli edifici.

Non è consentito l'incremento dei volumi e della S.U.L. degli edifici esistenti, salvo quanto definito esplicitamente dal piano. E' ammesso, limitatamente agli edifici di valore

scarso o nullo, il rialzamento dell'ultimo piano di un valore massimo di 40 cm. solo nel caso che questo risulti già abitato e che, con il sopralzo, si ottenga un'altezza media del vano di m. 2,70 ed una minima di m. 2,20.

Sono ammessi soltanto interventi unitari e organici che riguardino almeno un intero edificio. In mancanza di intervento unitario e organico su un intero edificio o in assenza di piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia del tipo D 1, che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale.

La riutilizzazione degli edifici e degli spazi compresi all'interno della zona di recupero è soggetta in termini sia di trasformazione edilizia che di destinazione d'uso alla definizione complessiva del Piano di comparto di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti Norme.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio e per interventi sul suolo valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

**- Interventi edilizi:**

**interventi su opere e manufatti di arredo esterno:**

Qualsiasi intervento che modifichi opere e manufatti di arredo esterno quali cancellate, edicole, pozzi, fontane, ciminiere, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, siepi, alberature, pavimentazione, ecc. dovrà essere preventivamente autorizzato dal Sindaco tramite rilascio di Autorizzazione Edilizia.

**- Interventi sul suolo:**

**a) interventi nei parchi e nei giardini**

Nei parchi e nei giardini delle ville o degli edifici individuati nelle cartografie sono vietati gli interventi che alterino i caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde nonché alle essenze vegetali esistenti.

**b) utilizzazione di aree non edificate**

E' vietata l'utilizzazione dei parchi delle ville, dei giardini, degli orti, degli spazi a verde o comunque non edificati al fine di scarico, deposito, magazzinaggio di materiali e parcheggio di automezzi.

**c) tracciati stradali**

Non è consentita la variazione sia pure parziale dei tracciati stradali esistenti. Non è consentita l'apertura di nuovi tracciati stradali; l'asfaltatura di quelli esistenti deve essere soggetta all'Autorizzazione comunale.

E' prescritto il mantenimento e la conservazione dei tracciati e delle strutture arboree caratterizzanti i viali di accesso ai manufatti di valore storico e ambientale.

#### **Art. 41 - Zone omogenee di tipo "B"**

Sono classificate dal presente PRG come tali le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto.

##### **1 - Modalità di intervento comuni a tutte le sottozone**

In tali zone il P.R.G. si attua per interventi diretti, ove si tratti sia di interventi sul patrimonio edilizio esistente, come di nuova edificazione.

Essi si articolano in:

##### **a) interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Tali interventi sono quelli definiti al Titolo IV Cap. 1 delle presenti norme e differenziati in base alla classificazione di valore degli edifici stessi, con limitazioni specifiche per ciascuna sottozona;

##### **b) interventi di nuova costruzione**

Essi si articolano in:

##### **- demolizione e ricostruzione**

E' consentita, compatibilmente con il valore degli edifici, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con le caratteristiche di cui al successivo punto 2, nella misura della S.U.L. dell'edificio preesistente e a condizione che la S.C. risultante non sia maggiore del 50% della S.F. del lotto e purché le soluzioni planivolumetriche adottate siano tali da non interferire o compromettere il patrimonio vegetazionale esistente;

##### **- nuova edificazione**

E' consentita mediante intervento diretto l'edificazione nei lotti liberi individuati nella cartografia di piano, con i limiti e le modalità prescritti nell'allegato alle presenti norme e secondo le caratteristiche di cui al successivo punto 2. Nel caso di più di due lotti contigui l'intervento diretto è subordinato alla redazione di un P.I.O.d.C. ai sensi dell'art. 17 delle presenti norme.

Nella fattispecie il P.I.O.d.C. dovrà mantenere il numero di lotti indicati nelle planimetrie del P.R.G., attribuendo a ciascun lotto una quota parte della S.U.L. complessiva indicata, per ciascun comparto, nelle schede allegate alle presenti norme.

Fermo restando il numero dei lotti indicati nelle Tavole del presente PRG, è data la possibilità di ridurre e di aumentare le singole superfici dei lotti alla condizione che il "lotto minimo" risultante sia maggiore o eguale all'80% della superficie fondiaria complessiva diviso il numero dei lotti.

Nel caso di formazione di proprietà estese a 2 o più lotti, non è prevista la possibilità di accorpate le S.U.L. corrispondenti ai singoli lotti costituenti la proprietà.

#### **- ampliamenti**

*Nei casi in cui nelle singole sottozone siano ammissibili ampliamenti della superficie coperta o della SUL, compatibilmente con il valore degli edifici, i suddetti ampliamenti potranno essere realizzati con aggiunte architettonicamente coerenti con il fabbricato esistente, anche mediante il rialzamento di porzioni ad un solo piano, per il completamento tipologico dello stesso.*

## **2 - Caratteristiche degli interventi**

### **a) Caratteri dimensionali**

Compatibilmente con quanto prescritto dal Decreto del Presidente della Repubblica n° 495/92 e dalle successive modifiche e integrazioni, il corpo di fabbrica rispetto alla strada ed agli altri spazi pubblici dovrà rispettare gli allineamenti preesistenti, o, in assenza di questi, mantenere un distacco di ml. 5 dal confine reale o di progetto.

Nel rispetto della norma più generale sulla distanza tra pareti finestrate il corpo di fabbrica dovrà rispettare ml. 5 di distacco dal confine di altri lotti privati.

L'altezza massima degli edifici di nuova edificazione è quella prescritta, caso per caso, nell'allegato alle presenti Norme.

Nei casi di demolizione-ricostruzione di edifici esistenti e/o di interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza dei nuovi edifici non potrà essere superiore:

- a quella degli edifici adiacenti nelle zone di tipo "B 0" e "B 1";
- a 7 ml. nelle zone di tipo "B 3" e "B 4".

**b) Caratteri morfologici**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere architettonicamente coerenti con le caratteristiche dell'edificio oggetto di ampliamento o di ristrutturazione: in tutti i casi si dovrà tener conto delle caratteristiche morfologiche della zona. In particolare nelle nuove costruzioni si dovranno realizzare forme semplici e regolari, sia nei volumi che nelle aperture, senza terrazze in aggetto.

**c) Trattamento delle pertinenze**

Oltre alla tutela ed al mantenimento delle alberature esistenti, gli spazi privati di pertinenza vanno trattati a prato e/o a giardino. I percorsi interni e gli spazi di servizio possono essere trattati preferenzialmente in griglie in c.a. autobloccanti rinverdate o in brecciolino di cava oppure pavimentati in lastre di pietra locale o di cemento, rispettando comunque il criterio che la quota degli spazi di pertinenza non permeabili non può superare il valore del 25% della superficie totale degli stessi spazi.

**d) Manufatti di servizio ed annessi**

Sono considerati tali l'insieme dei volumi all'interno del lotto, uniti o separati con il corpo principale, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garage, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, ecc.

Gli interventi relativi a questi manufatti si articolano in:

**- Interventi sull'esistente:**

Ove tali manufatti risultino assenti o insufficienti è ammesso in ogni singolo lotto edificato esistente prima della data di adozione del presente PRG la loro realizzazione nella misura massima di 18 mq. di S.U.L. per alloggio.

L'altezza massima non potrà superare i ml. 2,40.

L'incremento di S.U.L. di cui sopra è subordinato alla bonifica degli spazi aperti con demolizione di eventuali manufatti precari (box, tettoie, ecc.).

Nei lotti di S.F. minore di 1.000 mq. tali manufatti vanno costruiti in aderenza al fabbricato principale esistente.

Nei lotti di S.F. superiore a 1.000 mq. tali manufatti possono costituire volumi staccati dal fabbricato principale, avere forma semplice e regolare e tetto a capanna.

Per i manufatti di servizio e gli annessi esistenti è consentita, solo al fine di migliorare l'assetto morfologico e funzionale dell'area di intervento, la loro demolizione, totale o parziale, e ricostruzione con volume e S.U.L. uguali o inferiori a quelli esistenti.

In ogni caso il R.C. complessivo del fabbricato principale e degli annessi sia esistenti che previsti non può superare il valore del 50%.

**- Nuovi interventi:**

Nei lotti di nuova edificazione gli spazi di servizio per garage, attrezzature tecnologiche, locali di rimessaggio, ecc., vanno reperiti preferenzialmente all'interno del fabbricato principale (nel seminterrato o al P.T.) o in volumi ad esso accorpati .

In ogni modo la S.U.L. totale (edifici principali + annessi) non può superare quella individuata nelle schede allegate alle presenti Norme.

**“B 0” - Zone residenziali storicamente consolidate**

**1. Caratteristiche Prevalenti**

Sono zone urbane sature caratterizzate da sistemi insediativi lineari esterni al centro storico, disposti lungo la viabilità storica e costituenti degli insiemi di valore storico-ambientale.

**2. Destinazioni d'uso**

Oltre alla destinazione d'uso residenziale sono consentite destinazioni di tipo commerciale (ai P.T.), a studi professionali, locali per attività ricreative e culturali, ambulatori e artigianato d'arte e di servizio assolutamente innocuo alla residenza.

Nel caso di sostituzione di preesistenti strutture a destinazione produttiva, i nuovi edifici dovranno avere destinazione d'uso compresa nell'elenco definito nell'art. 39 delle presenti Norme.

**3. Modalità di intervento**

In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo IV delle presenti norme e commisurati alla classificazione di valore degli edifici.

Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente è consentito, limitatamente agli edifici di valore scarso e nullo, un ampliamento

corrispondente ad una S.C. uguale o minore di 25 mq., solo nei casi che rispondono a comprovate esigenze di adeguamento igienico e sanitario. Esso dovrà essere collocato esclusivamente sul retro dell'edificio, sarà realizzato in un volume unico da terra a tetto e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo.

E' inoltre permesso recuperare, mediante l'operazione di "demolizione-ricostruzione", i volumi relativi agli annessi ed alle superfetazioni edilizie esistenti, collocando il nuovo intervento sul retro dell'edificio in un volume unico da terra a tetto così da realizzare un organismo architettonico omogeneo.

## **"B 1" - Zone residenziali prevalentemente sature**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale prevalentemente sature, con carattere di tessuto, prive di valore architettonico e ambientale, caratterizzate dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bi-familiari a due piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedono prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

### **2. Destinazioni d'uso**

Oltre alla destinazione a civile abitazione sono consentite anche le destinazioni a studi professionali, ad attività commerciali al dettaglio e/o a piccoli laboratori artigianali che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico. La destinazione commerciale e artigianale è consentita solo nei piani terreni e ove esista un accesso diretto alla viabilità principale.

Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della S.U.L. oggetto dell'intervento.

### **3. Modalità di intervento**

#### **a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **a1) - Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti**

Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente, sono consentiti, limitatamente agli edifici di valore nullo:

- la sopraelevazione di un piano solo per edifici ad un solo piano fuori terra interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano.

La sopraelevazione, che dovrà avvenire sul perimetro del fabbricato esistente, riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo.

Sono esclusi dalla possibilità di sopraelevazione i manufatti di servizio (garage, locali di rimessaggio, locali per attrezzature tecnologiche, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale.

- l'ampliamento, corrispondente ad una S.C. uguale o minore di 25 mq. solo nei casi che rispondono a comprovate esigenze di adeguamento funzionale ed igienico sanitario. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà realizzato in un volume unico da terra a tetto, collocato preferenzialmente sul retro dell'edificio e comunque con l'esclusione dei fronti su strada.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.

## **a2) - Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti.**

Sono definiti difformi rispetto alle caratteristiche di zona prevalenti gli edifici di tipologia non residenziale, i condomini alti e quant'altro presenti sostanziali differenze tipologiche e volumetriche. Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente.

## **“B 2” - Zone residenziali conseguenti ad interventi unitari**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse e totalmente edificate in base a piano di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Vanno mantenute le destinazioni d'uso esistenti. Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso limitatamente al P.T. degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di piccole attività di commercio al dettaglio o di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza, nei limiti del 30% della S.C. (superficie coperta).

### **3. Modalità di intervento**

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e con mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.

## **“B 3” - Zone collinari con vincolo di verde privato**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Trattasi di lotti con destinazione prevalentemente residenziale con tipo di edificazione discontinua a villa mono-bifamiliare la cui area libera di pertinenza riveste particolare rilevanza sotto il profilo naturalistico e vegetazionale.

Possono essere considerati edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti anche gli edifici plurifamiliari di modeste dimensioni che per caratteristiche distributive e per sistemazione ed uso delle pertinenze vedano prevalere i caratteri privati su quelli condominiali.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso previste sono le stesse definite per la sottozona "B 1".

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone è fatto obbligo del mantenimento e della massima cura delle alberature esistenti.

L'abbattimento di alberature di alto fusto dovrà essere preventivamente autorizzato tramite Nulla Osta del Sindaco e parere della Commissione Edilizia Integrata, in base a documentata richiesta e impegno di sostituzione degli esemplari da rimuovere con essenze di analoga specie.

#### **a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **a1) - Edifici conformi alle caratteristiche di zona prevalenti**

Per gli edifici con S.U.L. maggiore di 150 mq., con esclusione di quella degli annessi e manufatti di servizio che non siano costruiti in aderenza con l'edificio principale, sono consentiti, compatibilmente con la loro classificazione di valore, interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente.

Per gli edifici con S.U.L. uguale o minore di 150 mq. è possibile:

- 1) un ampliamento corrispondente ad una S.C. uguale o minore di 25 mq, solo nei casi che rispondono a comprovate esigenze di adeguamento igienico-sanitario e realizzato per aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunte tergali, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterne.
- 2) la sopraelevazione di un piano, limitatamente agli edifici ad un solo piano fuori terra compresi all'interno di un tessuto edilizio di carattere prevalentemente pluri-piano e compatibilmente con la classificazione di valore.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.

##### **a2) - Edifici difformi dalle caratteristiche di zona prevalenti.**

Per tali edifici sono ammessi i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente.

### **“B 4” - Formazioni edilizie minori prevalentemente sature**

#### **1. Caratteristiche prevalenti**

Tali zone corrispondono a nuclei edificati interni al territorio agricolo, che hanno perso la loro originaria funzione di servizio all'agricoltura e si sono trasformati in modo

irreversibile in aggregati residenziali pressoché saturi, ad edificazione discontinua di bassa densità, caratterizzati dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bifamiliari ad uno e due piani.

## 2. Destinazioni d'uso previste

Sono le stesse destinazioni d'uso previste per le zone "B 1".

## 3. Modalità di intervento

Non sono ammesse nuove edificazioni. Sono previsti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente. Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari inferiori a 90 metri quadri di S.U.L. compatibilmente a quanto previsto dalle norme sulla classificazione degli edifici in base al valore

Per gli edifici esistenti è ammesso, compatibilmente con la loro classificazione di valore, oltre alla ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro edilizio esistente, l'ampliamento, corrispondente ad una S.C. uguale o minore di 25 mq. e solo nei casi che rispondono a comprovate esigenze di adeguamento igienico-sanitario. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo e sarà realizzato in un volume unico da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

*In alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, per gli edifici di valore nullo ad un solo piano fuori terra, interni a tessuti edilizi con carattere prevalentemente pluri-piano, è ammessa la sopraelevazione di un piano.*

### **"B 5" - Case coloniche intercluse nel tessuto urbano**

Tali zone consistono in singole case coloniche o complessi edilizi storicamente consolidati, inglobati all'interno del tessuto urbano, che conservano l'originario assetto agricolo dell'area di pertinenza.

In tali casi, sono ammessi, compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici, gli interventi previsti al Titolo IV, Cap. I, delle presenti norme. Non è prevista, salvo nel caso di superfetazioni incongrue, la demolizione dei fabbricati esistenti.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

In particolare, per gli edifici esistenti di valore scarso o nullo e ove sia mantenuta, in base a specifica convenzione, la destinazione d'uso agricola del lotto, è ammesso un ampliamento massimo del 15% della S.U.L., da realizzarsi attraverso aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

Lo spazio libero di pertinenza va confermato nella sua originaria destinazione agricola, con lo stesso tipo di assetto morfologico e colturale.

#### **Art. 42 - Zone omogenee di tipo "C"**

Tali zone sono quelle di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione del "Piano di inquadramento operativo" esteso ad un intero comparto urbanistico, perimetrato e numerato nelle Tavole di progetto del presente P.R.G. o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni ed indicazioni planivolumetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 ed ai parametri dimensionali, tipologici e funzionali definiti nell' Allegato alle norme.

Nelle tavole di piano a scala 1:2000 sono definiti e perimetrati i singoli lotti di intervento edilizio, definiti come "UNITA' MINIME DI INTERVENTO".

Le zone di tipo "C" si articolano nelle seguenti sottozone:

##### **Zone di tipo "C 1":**

corrispondono a zone di espansione edilizia, di iniziativa pubblica e privata, a densità medio alta, per le quali il presente P.R.G. definisce un progetto planivolumetrico di organizzazione morfologica e funzionale.

##### **Zone di tipo "C2":**

corrispondono a zone di espansione edilizia di iniziativa privata, ad edificazione discontinua del tipo mono e bifamiliare, per le quali il presente P.R.G. individua la suddivisione in lotti edificabili, da realizzarsi in base ai parametri morfologici,

dimensionali e funzionali contenuti nell' Allegato alle norme e le prescrizioni di allineamento degli edifici.

Nei casi in cui la zonizzazione non prevede spazi per urbanizzazione primaria e secondaria i lottizzanti dovranno corrispondere all 'A.C. un corrispondente onere in forma monetaria.

**Zone di tipo "C 3":**

corrispondono a lottizzazioni già convenzionate o già approvate in sede di Commissione Edilizia prima dell'adozione del presente P.R.G. ma non ancora realizzate. Per tali zone sono valide le prescrizioni e le indicazioni attuative contenute nell'atto di convenzionamento

**Capitolo II**  
**Zone a prevalente destinazione produttiva**  
**secondaria e terziaria**

**Art. 43 - Definizione e classificazione delle zone omogenee di tipo "D"**

Le zone classificate "D" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 sono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica. Esse sono articolate nelle seguenti sottozone:

- D 1 - zone produttive esistenti sature
- D 2 - zone produttive di completamento
- D 3 - piani attuativi approvati o convenzionati
- D 4 - zone per nuovi insediamenti produttivi
- D 5 - zone miste residenziali/artigianali esistenti
- D 6 - zone miste con piani attuativi approvati o convenzionati
- D 7 - zone per artigianato di qualità
- D 8 - zone per attrezzature ricettive e alberghiere esistenti
- D 9 - zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere
- D 10- zone commerciali esistenti
- D 11- zone per nuovi insediamenti commerciali
- D 12- zone per insediamenti misti di servizio alla produzione
- D 13- zone artigianali e di servizio all'autotrasporto
- D 14- zone per deposito di inerti
- D 15- distributori
- D 16- zone per campeggi

## **Art. 44 - Zone produttive esistenti sature (D 1)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone D 1 sono costituite di insediamenti produttivi esistenti e sono aree completamente edificate o lottizzazioni industriali ormai complete.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

La destinazione principale esistente è ad attività industriale e artigianale, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività commerciali, espositive, di trasporto e di spedizione.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa *una* abitazione per il personale di *custodia*, vincolato con un atto d'obbligo, con una S.U.L. non superiore a 90 mq.

E' vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività collegate al ciclo produttivo conciario se non localizzate in aree a ciò destinate e precisamente nella zona compresa fra via Romana Lucchese, via del Puntone e l'asse di Circonvallazione, e nella zona compresa fra Via delle Confina e Via Mariotti.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

### **3. Modalità di intervento**

Per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle suddette attività produttive in tali zone il presente P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, Cap. 1 delle presenti norme, gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della S.U.L. preesistente" di cui all'art. 28 delle presenti norme *e gli interventi di ampliamento o di eventuale nuova costruzione*, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la S.F. dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC max. = 50% della S.F.)

- Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotto finiti, aree dove sono localizzati impianti fissi o comunque aree che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo del rapporto tra superficie libera da costruzioni e superficie fondiaria.
- Il numero dei piani destinati sia all'attività produttiva che alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a due. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.).
- Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 5% della S.U.L. esistente.
- La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'art. 11 delle presenti norme e non può essere nel complesso inferiore a mq. 40 ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (d3) non può essere inferiore a ml 10,00, dai confini di proprietà (d2) a ml 5,00 e dal bordo stradale (d1) a ml 10,00.
- Nel caso di unità immobiliari residenziali esistenti in queste zone sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e compatibilmente con la classificazione di valore degli edifici esistenti di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Deve essere inoltre garantito:

- Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della L. 319/1976 (artt. 28,29).
- L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori. In particolare nei fabbricati di nuova costruzione una quota della S.U.L. pari a mq. 6,00 per addetto per le unità locali fino a 50 addetti e a mq. 4,00 per addetto per le altre deve essere destinata ai seguenti servizi: spogliatoi, impianti igienico-sanitari, mense, attrezzature sociali e ricreative.

Gli edifici e le aree attualmente destinati ad insediamenti industriali e artigianali, non ricadenti nelle zone D 1 e nelle zone D 2 , di cui al successivo art. 48 , sono localizzati in sede impropria.

Per questi edifici sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso (artt. 21-22-28).

## **Art. 45 - Zone produttive di completamento (D 2)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone D 2 sono aree edificate per le quali si prevede o un completamento o un ampliamento per rispondere alle esigenze delle aziende esistenti che necessitano di ulteriori spazi per la produzione.

Oltre che di riordino, di riqualificazione e trasformazione degli impianti esistenti tali aree sono suscettibili di nuovi interventi.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle zone produttive esistenti (D 1). Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

E' vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività collegate al ciclo produttivo conciario se non localizzate in aree a ciò destinate e precisamente la lottizzazione convenzionata di via del Puntone ed il PIP Conciario lungo la circonvallazione

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le stesse modalità di intervento previste per le zone produttive esistenti (art. 44 – D 1).

Nei lotti edificabili sono ammessi gli interventi di nuovo impianto (art.41) con le stesse limitazioni previste per le zone D.3 di cui all'art. successivo (art. 46).

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 e alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.

Nei lotti interclusi di completamento, qualora non specificati negli allegati alle Norme e non riferiti ad un progetto planivolumetrico definito dal P.R.G. e contenuto nelle tavole di Piano a scala 1:2000, nell'edificazione vanno rispettati i seguenti parametri:

- Dimensione minima del lotto = 1000 mq.
- R.c. massimo = 50%
- H. massima = riferita alle altezze medie esistenti nell'intorno
- Uf = 0,50 mq/mq.

#### **Art. 46 - Piani attuativi approvati o convenzionati (D 3)**

Sono zone produttive sottoposte a piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata (Lottizzazioni e Piani per Insediamenti Produttivi) già convenzionati o già approvati in sede di Commissione edilizia prima dell'adozione del presente P.R.G. ma non ancora realizzati, a cui si rimanda.

#### **Art. 47 - Zone per nuovi insediamenti produttivi (D 4)**

##### **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone D4 sono aree per nuovi insediamenti produttivi di tipo artigianale e industriale

##### **2. Destinazioni d'uso previste**

In queste zone sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle zone produttive esistenti (D 1).

### 3. Modalità di intervento

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione del "piano di inquadramento operativo", esteso ad un intero comparto urbanistico, perimetrato e numerato nelle tavole di progetto dello stesso P.R.G. o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 ed alle prescrizioni dimensionali contenute nelle tabelle allegate.

Nella redazione del P.I.O.d.C. possono essere ridefiniti il numero e i confini delle unità minime di intervento a partire dalla superficie minima d'intervento (Sm) di 1.000 mq. Quando nell'attuazione del P.R.G. le imprese interessate alla realizzazione delle previsioni di zona definiscono una domanda di spazio articolata in modo diverso, sono ammesse modifiche nell'organizzazione funzionale interna del comparto urbanistico, purché queste non alterino i confini di zona e le prescrizioni dimensionali fissate per l'insieme dello stesso comparto.

In tale caso il P.R.G. si attua per intervento preventivo, mediante Piani per insediamenti produttivi, ai sensi della L. 22.10.1971 n° 865 o piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, e deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC = 50% della S.F.)
- Il numero dei piani destinati alle attività produttive non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto dei piani.

In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera, ecc.)

- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.T.

- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà a ml. 5,00, e dal bordo stradale a ml. 10,00.
- La superficie minima di intervento (Sm) è di 1.000 mq.

Deve essere inoltre garantito:

- Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della L. 319/1976 (artt. 28,29).
- L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

In particolare una quota delle S.U.L. pari a mq. 6,00 per addetto per le unità fino a 50 addetti, e a mq. 4,00 per addetto per le altre deve essere destinata ai seguenti servizi: spogliatoi, impianti igienico-sanitari, mense, (attrezzature sociali e ricreative).

#### **Art. 48 - Zone miste residenziali/artigianali esistenti (D 5)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone D 5 sono aree miste di insediamenti produttivi e residenziali esistenti, completamente o parzialmente edificate, comprese all'interno dei tessuti urbani, suscettibili di interventi di riordino funzionale.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

La destinazione principale è ad attività della piccola industria e dell'artigianato, che non presentano caratteristiche di insalubrità e sono compatibili con la funzione residenziale. E' pertanto vietato l'insediamento di industrie insalubri sia di I che di II classe (DM 12/2/71).

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente sono ammesse residenze autonome rispetto alle unità produttive.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia che prevede modifiche della destinazione d'uso, purché orientate all'interno degli usi ammessi, e nei piani di recupero estesi a complessi edilizi misti la residenza è ammessa, purché compresa negli edifici adibiti ad attività produttive.

Sono inoltre ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive.

La Superficie destinata alle abitazioni ed alle funzioni non direttamente produttive non può superare il 40% della S.U.L. del complesso di edifici di ogni singola unità produttiva.

### **3. Modalità di intervento**

Nel caso di interventi su singoli edifici del patrimonio edilizio esistente, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Per gli edifici a prevalente destinazione produttiva, sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IV, Cap. I delle presenti Norme e di *ampliamento*. In tal caso si applicano le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le zone produttive sature (D 1).

*Rapporto di copertura massimo = 50% -  $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ .*

Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale sono ammessi gli stessi interventi e valgono le stesse limitazioni e prescrizioni previste per le sottozone B 1 (zone residenziali prevalentemente sature) di cui all'art. 41 delle presenti Norme.

Eventuali interventi di riordino funzionale e di ristrutturazione urbanistica estesi a complessi insediativi misti residenziali e produttivi si attuano per intervento preventivo unitario mediante Piano di recupero (art. 14) a parità di volume.

#### **Art. 49 - Zone miste con piani attuativi approvati o convenzionati (D 6)**

Le zone D 6 sono aree miste residenziali e artigianali sottoposte a piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata (Lottizzazioni e Piani per Investimenti Produttivi) già convenzionati o già approvati in sede di Commissione edilizia prima dell'adozione del presente P.R.G. ma non ancora realizzati, a cui si rimanda.

#### **Art. 50 - Zone produttive esistenti di valore storico (D 7)**

## **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone "D 7" si riferiscono al nucleo originario del complesso industriale esistente della ex SAFFA, morfologicamente strutturato, che costituisce un documento importante di archeologia industriale, attualmente articolato in una pluralità di piccole attività produttive e di servizio alla produzione.

## **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso previste sono l'artigianato di qualità e di servizio, con annessi laboratori, depositi e magazzini. Sono ammessi spazi per uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. complessiva di zona.

E' altresì ammesso per ogni singola unità produttiva uno spazio di guardianaggio con una S.U.L. non superiore a 60 mq.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe (DM 12 Feb. 1971) e di attività conciarie.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

## **3. Modalità di intervento**

Tale zona, in considerazione sia del suo valore storico-architettonico che dello stato casuale ed incongruo della sua attuale utilizzazione, dovrà essere assoggettata a Piano di recupero unitario, finalizzato alla riqualificazione morfologica e funzionale dell'intero complesso, con particolare riferimento al ripristino delle strutture edilizie originarie, alla eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte incongrue, al ridisegno degli spazi esterni ed alla riqualificazione delle funzioni produttive e di servizio.

Il Piano di recupero dovrà rispettare le prescrizioni sia planivolumetriche che relative alla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente contenute nella cartografia di piano. Non sono ammessi incrementi volumetrici.

Per lo svolgimento delle attività produttive esistenti, in assenza di Piano di recupero, sono consentiti interventi diretti sui singoli edifici di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di tipo D1.

### **Art. 51 - Zone per attrezzature ricettive e alberghiere esistenti (D 8)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone D 8 sono costituite da alberghi, pensioni e altri tipi di attrezzature ricettive esistenti

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso previste sono: pensioni, alberghi e residenze turistico-alberghiere. Sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso ricettivo-turistico quali ristoranti, piscine, campi da tennis.

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. Sono consentiti interventi di riqualificazione volti all'adeguamento funzionale e tecnologico, in particolare per quanto riguarda gli spazi di servizio comuni. A tal fine è ammesso, compatibilmente con la classificazione di valore dell'edificio, un incremento dei volumi e delle superfici utili non superiore al 15% delle quantità esistenti.

## **Art. 52 - Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D 9)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Le zone D 9 sono aree per nuovi insediamenti alberghieri e per attrezzature di ricezione turistico-alberghiera.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

La destinazione principale è ad alberghi, ostelli, pensioni e residenze turistico-alberghiere.

Sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari connesse al turismo (ristoranti, sale per conferenze, locali per lo spettacolo, piscine, campi da tennis, ecc.).

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso all'intero comparto urbanistico corrispondente, perimetrato e numerato nelle tavole di piano dello stesso P.R.G. o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 nei casi in cui tali indicazioni risultino nella suddetta cartografia ed alle prescrizioni dimensionali, tipologiche e funzionali contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme.

Nel recupero dei manufatti edilizi esistenti è possibile prevedere, oltre alle funzioni ricettive, attività ricreative complementari, quali ristoranti, "cantine", sale giochi, bowling, ecc.

In ogni caso deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- una quota della S.F. edificabile, così come definita nelle tabelle allegate alle presenti norme, è vincolata a verde privato con attrezzature di pertinenza degli insediamenti di ricezione turistico-alberghiera;
- la superficie da destinare a parcheggi, se non contenuta nelle tabelle allegate alle norme, è quella definita all'art. 11 (punto g) delle presenti norme.

## **Art. 53 - Zone commerciali esistenti (D 10)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Sono aree dove sono localizzate attività commerciali, depositi e servizi relativi esistenti.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio (negozi, centri commerciali, supermercati, con annessi magazzini di deposito e spazi di servizio), attività commerciali-espositive (autosaloni, saloni del mobile e di apparecchi di illuminazione), servizi alla commercializzazione, rappresentanze commerciali, ecc.

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative e di ristoro, purché non superino nel complesso il 20% dell'intera S.U.L.

E' altresì ammesso per ogni singola unità produttiva uno spazio di guardianaggio con una S.U.L. non superiore a 60 mq.

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente definiti dal Titolo IV, Cap. 1 delle presenti Norme, e gli interventi di "Demolizione e ricostruzione della S.U.L. preesistente" di cui all'art. 28 delle presenti norme e gli interventi di ampliamento o di eventuale nuova costruzione con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la S.F. dell'insediamento;
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC max. = 50% della S.F.);
- Il numero dei piani non può essere superiore a tre. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00, esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla;
- Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento "una tantum" non superiore al 5% della S.U.L. esistente.
- La superficie da destinare a parcheggi nei fabbricati di nuova costruzione è quella definita all'art. 11 delle presenti norme.

## **Art. 54 - Zone per nuovi insediamenti commerciali (D 11)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Sono aree destinate alla formazione di nuovi insediamenti commerciali integrati, con annessi servizi.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni principali sono ad attività di commercio all'ingrosso e di commercio al dettaglio (negozi, centri commerciali, supermercati, con annessi magazzini di deposito e spazi di servizio), attività commerciali-espositive (autosaloni, saloni del mobile e di

apparecchi di illuminazione), servizi alla commercializzazione, rappresentanze commerciali.

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricreative e di ristoro, purché non superino nel complesso il 20% dell'intera S.U.L.

E' altresì ammesso per ogni singola unità produttiva un alloggio con una S.U.L. non superiore a 60 mq.

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso all'intero comparto urbanistico corrispondente, perimetrato e numerato nelle tavole di piano dello stesso P.R.G. o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 nei casi in cui tali indicazioni risultino nella suddetta cartografia ed alle prescrizioni dimensionali, tipologiche e funzionali contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme.

La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 11 delle presenti norme.

In assenza di un Progetto planivolumetrico di comparto definito dal P.R.G. e contenuto nelle Tavole di piano a scala 1/2.000, nell'edificazione vanno rispettati i seguenti parametri:

- R. c. max. = 30%
- H max. = 8 ml
- U f = 0,50 mq/mq

## **Art. 55 - Zone per insediamenti misti di servizio alla produzione (D 12)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Sono zone per nuovi complessi terziari destinati ad attività integrate di servizio alla produzione industriale.

## **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle terziarie di servizio alla produzione industriale (bancarie, finanziarie, direzionali, espositive, commerciali, di progettazione, informatiche).

Sono ammesse attività complementari compatibili, quali attività ricettive, ricreative, socio-culturali e di ristoro, purché non superino nel complesso il 30% dell'intera S.U.L. prevista dal comparto.

## **3. Modalità di intervento**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione del "Piano di inquadramento operativo", esteso all'intero comparto urbanistico corrispondente, perimetrato e numerato nelle tavole di piano dello stesso P.R.G. o a parti di esso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle indicazioni funzionali e planimetriche contenute nella cartografia di piano a scala 1:2000 nei casi in cui tali indicazioni risultino nella suddetta cartografia ed alle prescrizioni dimensionali, tipologiche e funzionali contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme.

La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 11 delle presenti norme.

## **Art. 56 - Zone artigianali e di servizio all'autotrasporto (D 13)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Sono zone di nuovo impianto destinate alla formazione di complessi integrati per attività artigianali e di servizio all'autotrasporto.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni principali sono ad attività di spedizione e di trasporto merci (autotrasporto, containers, depositi, ecc.), di distribuzione carburanti, ad artigianato di servizio (officine di riparazione, laboratori specialisti, ecc.) ed ai servizi di ristoro complementari.

E' altresì ammesso per ogni singola unità produttiva uno spazio di guardianaggio con una S.U.L. non superiore a 60 mq.

### 3. Modalità di intervento

Il P.R..G. si attua per intervento preventivo mediante Piani per insediamenti produttivi, ai sensi della L. 22.10.1971 n° 865 o piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o di P.I.O.d.C., e deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 60% della superficie fondiaria (RC = 40% della S.F.)
- Il numero dei piani non può essere superiore a due. In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 8,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla;
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'art. 11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di S.U.L., di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 20 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.T.
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà a ml. 5,00, e dal bordo stradale a ml. 10,00.
- La superficie minima di intervento (Sm) è di 1.000 mq.

Deve essere inoltre garantito:

- Il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della L. 319/1976 (artt. 28,29).
- L'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

In particolare una quota della S.U.L. pari a mq. 6,00 per addetto per le unità fino a 50 addetti, e a mq. 4,00 per addetto per le altre deve essere destinata ai seguenti servizi: spogliatoi, impianti igienico-sanitari, mense, (attrezzature sociali e ricreative).

**Art. 57 - Aree di deposito di inerti (D 14)****1. Caratteristiche prevalenti**

Sono aree di nuovo impianto destinate al deposito e trattamento di inerti.

**2. Destinazioni d'uso previste**

In queste zone sono ammesse esclusivamente attività di deposito e di trattamento inerti e di confezionamento di calcestruzzo, ivi comprese le funzioni di servizio ad esse strettamente connesse (uffici, servizi per il personale, depositi, ecc.).

**3. Modalità di intervento**

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento preventivo mediante Piani per insediamenti produttivi, ai sensi della L. 22.10.1971 n° 865 o piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata o di P.I.O.d.C., e deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- la superficie coperta di ogni lotto, destinata ad edifici di servizio strettamente connessi all'attività produttiva (uffici, servizi per il personale, depositi, ecc.) non può superare la quota del 2,5% della superficie fondiaria.
- l'altezza massima dei suddetti corpi di fabbrica non può superare i 5 ml., esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla;
- la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro, dai confini di proprietà e dal bordo stradale non può essere inferiore a ml. 10,00;
- nella redazione dei Piani preventivi vanno rispettate le prescrizioni relative alla viabilità generale, alle aree di parcheggio ed alle fasce alberate contenute negli elaborati cartografici di piano in scala 1/2.000.
- 

**Art. 58 - Distributori (D 15)****1. Destinazioni d'uso previste**

In tale zone è ammesso soltanto l'insediamento di impianti di distribuzione di carburante per autotrazione ed in particolare le 'stazioni di servizio', le 'stazioni di

rifornimento', i 'chioschi', secondo le tipologie e le caratteristiche previste nell'apposito piano regionale approvato con Delibera del Consiglio regionale 50/85.

In tali aree oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e l'ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori.

## **2. Modalità di intervento**

Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti sono soggetti esclusivamente alle seguenti limitazioni:

- la superficie occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria;
- gli edifici dovranno avere un solo piano e con S.U.L. massima di 300 mq.;
- l'altezza delle costruzioni e degli impianti di qualunque genere non dovrà superare 5,00 ml.

## **Art. 59 - Zone per campeggi (D 16)**

### **1. Caratteristiche prevalenti**

Sono zone destinate a nuove attrezzature per il campeggio.

### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso previste comprendono piazzole per tende, camper e roulotte, impianti igienico-sanitari, spazi di ristoro, commerciali e di servizio, impianti sportivi all'aperto, parcheggi, spazi a verde, ecc.

### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il piano si attua mediante progetto unitario.

La superficie destinata a viabilità e piazzole non sarà superiore al 30% della Superficie totale e sarà pavimentata con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agile rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.

Le alberature e le sistemazioni esistenti a verde devono essere mantenute ed eventualmente potenziate.

### **Capitolo III**

#### **Zone di ristrutturazione Urbanistica**

#### **Art. 60 - Zone omogenee "R" di ristrutturazione urbanistica**

Tali zone corrispondono a parti del territorio comunale funzionalmente e morfologicamente destrutturate la cui localizzazione strategica in rapporto all'organizzazione territoriale formulata dal presente PRG richiede un intervento di ristrutturazione urbanistica, con modificazione di destinazione d'uso, comprensivo tanto della riorganizzazione della maglia viaria quanto di prescrizioni relative alle tipologie edilizie ed ai parametri dimensionali dei singoli interventi ed ai criteri di localizzazione ed organizzazione morfologica degli spazi pubblici.

L'edificazione è consentita solo sulle aree perimetrate e numerate nelle Tavole di progetto del presente PRG in scala 1:2000 come comparti urbanistici.

L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un "Piano di Recupero ai sensi della L.R. 59/80" esteso all'intero comparto urbanistico o a parti di esso.

Gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni planivolumetriche contenute nelle Tavole di progetto in scala 1:2000 e ai parametri dimensionali, tipologici e funzionali indicati nell'Allegato alle Norme.

Le zone di tipo "R" si articolano, in base alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti sottozone:

- zone 'R 1' di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale
- zone 'R2' di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista residenziale e commerciale
- zone 'R3' di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista residenziale, commerciale e terziaria
- zone 'R4' di ristrutturazione urbanistica a destinazione mista residenziale, commerciale, terziaria e ricettiva.

**Capitolo IV**  
**Zone a prevalente destinazione agricola e forestale**  
**(Zone omogenee di tipo "E")**

**Art. 61 - Caratteri, definizioni e norme generali**

Le zone E comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali afferenti ed in particolare delle LL.RR. n. 25/1997 e n. 59/80.

Dalle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranea alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole.

Fatte salve le norme contenute nelle sopracitate leggi, ove non in contrasto, valgono inoltre per tutte le zone agricole e sue distinzioni zionali le seguenti disposizioni generali.

**a) Destinazioni d'uso e attività vietate :**

1. - depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili alla attività agricola;
2. - la discarica di qualsiasi materiale se non nelle zone speciali individuate dal P.R.G. o su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
3. - il prelievo di inerti e di terra, quando non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
4. - attivazione e coltivazione di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concessionate ai sensi di legge e con specifica previsione di piano regolatore;
5. - attività commerciali, anche se temporanee, se non legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo e riconosciute valide dai piani di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.) e dalle norme che regolano le attività agrituristiche;

6. - qualsiasi attività che possa produrre inquinamento all'ambiente sia per quanto riguarda le condizioni igienico-sanitarie che idriche, acustiche o atmosferiche.

#### **b) Smaltimento delle acque superficiali**

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei territori ove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

#### **c) Pozzi, bacini idrici e sorgenti**

Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche, sono soggette alla Autorizzazione della Amministrazione comunale, alla quale è demandata anche la sorveglianza delle attività di prelievo. Le stesse disposizioni si osserveranno per i bacini idrici esistenti superiori a 5.000 mc., che non potranno essere manomessi o variati se non per esigenze di regolarizzazione del regime idrico. Gli eventuali interventi a fini produttivi agricoli dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione comunale su parere conforme del Corpo Forestale dello Stato. Nessuna autorizzazione è richiesta per la formazione di invasi idrici inferiori a 5.000 mc. per fini produttivi agricoli. E' vietato lo scarico di rifiuti sia solidi che liquidi nei pozzi e nei bacini idrici. Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimenti di terra o altre opere, né intercluse o chiuse completamente all'uso pubblico.

#### **d) Recinzioni**

E' ammissibile la recinzione di fondi con siepi a verde con essenze della macchia locale; sono da vietare le recinzioni con rete metallica, filo spinato o altri materiali inerti, ad eccezione dei casi seguenti:

1. - nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti e tipo di coltivazioni praticate, sono ammissibili recinzioni di appezzamenti di terreno con pali di legno e rete zincata o filo di ferro spinato, con altezza massima fuori terra di ml. 1,50 e senza cordonato visibile in muratura;
2. - sono ammissibili recinzioni con le stesse caratteristiche di cui al punto 1., poste in continuità con l'edificato, per la necessità di protezione degli allevamenti avicoli a carattere familiare;

3. - le recinzioni in muratura sono ammissibili solo se ad integrazione, o in continuità con quelle esistenti; nelle zone E7 sono sempre ammissibili sui fronti stradali;
4. - è ammissibile la recinzione di resedi o delle aree di pertinenza edilizia con rete schermata esternamente da siepe di essenze locali;
5. - è da vietare l'esecuzione di recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale ed interpoderale;
6. - le recinzioni dovranno essere approvate con Autorizzazione del Sindaco o asseverate con D.I.A..

**e) Campi da tennis e piscine in zone urbane ed extra urbane**

Nelle aree che non rivestono carattere di interesse ambientale e che siano resede di edifici residenziali o turistico ricettivi, esistenti o di progetto, è consentita la realizzazione di campi da tennis e piscine con le seguenti prescrizioni:

1. - dovranno essere localizzati in area posta in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile;
2. - dovranno mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica; in nessun punto il piano del campo da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
3. - se posti in zona extra urbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario : muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
4. - eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona o comunque paesaggisticamente compatibili;
5. - per le piscine, inoltre, il rilascio della concessione potrà avvenire previa stipula di una convenzione che definisca il costo ambientale, le compatibilità ed i tempi di prelievo delle acque della rete idrica e quanto altro sarà necessario in rapporto ai luoghi;
6. - l'approvvigionamento idrico potrà avvenire dalla rete idrica pubblica o da pozzi esistenti; non potranno essere utilizzate sorgenti naturali

**Art. 62 - Stato di fatto**

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di entrata in vigore della L.R. n. 25/1997 costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 comma 5 bis della L.R. 25/97.

**Art. 63 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole**

Nel rispetto delle prescrizioni delle singole zone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Funzioni connesse con l'attività agricola: abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole, allevamenti zootecnici, impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, serre, impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende agricole e del territorio agricolo, infrastrutture viarie e tecniche, lagoni di accumulo dei liquami, allevamenti ittici.
- b) Funzioni non connesse all'attività agricola, compatibilmente e nell'ambito delle forme previste dalla L.R. n. 25/1997 e limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente: abitazioni ad uso civile, attività ricettive (con un massimo di 20 camere), abitazioni collettive (collegi, convitti, conventi), pubblici esercizi, piccoli uffici e studi professionali, servizi sociali, attrezzature culturali, socio-sanitarie e per il verde.
- c) Sono fatte salve eventuali attività produttive esistenti, a condizione che le stesse non arrechino danno all'ambiente in ogni sua accezione e non siano classificabili come industrie insalubri di 1° classe. Conseguentemente i relativi immobili possono essere riutilizzati solo da attività non classificabili come industrie insalubri di 1° classe.

**Art. 64 - Unità minima di intervento**

Per ogni edificio esistente, o complesso di edifici, gli interventi ammissibili secondo le specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme - interventi differenziati a seconda delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, ed a seconda delle zone in cui l'edificio trovasi - saranno in ogni caso consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità funzionale originaria dell'edificio stesso, o del complesso di edifici.

A tal fine, ogni progetto di intervento dovrà ricomprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione - comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne - che vi si intendono realizzare con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata, oggetto della disciplina contenuta nella apposita convenzione da stipularsi.

Ogni complesso immobiliare costituisce pertanto una unità minima di intervento, intesa come ambito elementare obbligatorio per qualunque intervento edilizio.

Tale unità dovrà comprendere le aree di stretto corredo dell'edificio ("area di pertinenza edilizia"), eventualmente recintabili e consistenti in : giardino, orto, piazzale di parcheggio, aia, accessi.

Nel caso in cui il progetto di intervento edilizio debba essere accompagnato dal P.M.A.A., l'unità minima di intervento comprenderà anche - quale "area di pertinenza fondiaria" - la superficie complessiva della proprietà da distinguere convenientemente dall'area di pertinenza edilizia.

**Art. 65 - Classificazione delle zone agricole**

In ottemperanza all'art. 1 - quarto comma - della L.R. n. 25/97, il territorio agricolo/forestale è suddiviso, sulla base della classificazione delle specifiche capacità d'uso, degli aspetti morfologici e ambientali, delle potenzialità di trasformazione, nelle seguenti zone:

- 1) **“E 1” - ZONE PREVALENTEMENTE BOScate DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE**
- 2) **“E 2” - ZONE AGRICOLE COLLINARI STORICHE**

- 3) “E 3” - ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE
- 4) “E 4” - ZONE AGRICOLE DI RECUPERO AMBIENTALE
- 5) “E 5” - ZONE AGRICOLE DI BONIFICA DEL PADULE
- 6) “E 6” - FASCIA AGRICOLA FLUVIALE
- 7) “E 7” - ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE
- 8) “E 8” - ORTI URBANI

Nelle zone agricole di tutela di tipo "E 1", "E 2" ed “E 6” non sono ammessi nuovi edifici. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il recupero ai fini abitativi e residenziali del patrimonio edilizio esistente.

<b>Norme comuni a tutte le zone</b>
-------------------------------------

**a) Le opere di viabilità**

La rete viaria storica (comprensiva tanto della morfologia dei tracciati e le sezioni stradali, come gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le recinzioni) costituisce elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto deve essere rigorosamente mantenuta. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche delle strade esistenti, armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

Sono ammissibili, previo rilascio di concessione edilizia, limitati interventi di variante della viabilità esistente, ad eccezione di quella classificata di valore storico, se comportino il miglioramento delle caratteristiche della sede viaria, migliorino la regimazione delle acque, contribuiscano a prevenire fenomeni di incendio.

E' da vietare la chiusura delle strade vicinali o di interesse pubblico.

Nelle zone forestali non potranno essere aperte nuove strade salvo la viabilità podereale funzionale alla conduzione dei fondi, le piste di servizio, i percorsi fuoristrada attinenti all'attività agro-silvo-pastorale, per l'esecuzione di opere pubbliche e per la protezione civile nonché per le funzioni di vigilanza e repressione degli incendi boschivi. La viabilità di servizio forestale o realizzata ai fini suddetti è esclusa dall'uso pubblico mediante apposizione di apposita segnaletica e barriere.

La circolazione dei veicoli a motore all'interno delle aree forestali é consentita solo su strade campionate. E' pertanto proibito il motocross e la circolazione dei mezzi fuoristrada sui sentieri, sulle piste, sulle mulattiere e nelle cesse parafuoco, salvo i casi di pubblica utilità. La circolazione è consentita per il soccorso, l'antincendio, la sorveglianza e la protezione civile.

#### **b) Le sistemazioni agricole**

Relativamente agli interventi sul suolo vanno tutelate nella loro integrità le forme storiche di organizzazione del paesaggio agrario (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari, ecc.).

Ai fini delle presenti Norme sono equiparate all'attività agricola, quando sono svolte nell'ambito di aziende agricole:

1. l'acquacoltura, con o senza connessione con attività di pesca sportiva, quando condotta ai sensi della L.R. 26/5/93 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni;
2. l'allevamento di selvaggina e l'attività faunistico-venatoria, quando sono effettuate in conformità ai disposti delle LL.RR. n. 17/80, n. 64/82, n. 63/83, n. 73/84, della L. n. 968/77 e successive modifiche ed integrazioni;
3. l'agriturismo e le infrastrutture agrituristiche, quando siano condotte ai sensi della L.R. 17/10/94 n. 76 e successive modifiche ed integrazioni;
4. l'apicoltura;
5. le attività classificate agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

#### **c) Le sistemazioni forestali**

La presente normativa si applica, fatte salve norme più restrittive di zona, a tutta la superficie forestale del territorio comunale.

La superficie forestale è quella individuata nella cartografia del presente P.R.G. nelle tavole dell'Analisi pre-progettuale, salvo modifiche di maggiore specificazione che dovessero essere attuate ai sensi di nuove normative.

Sono inoltre comprese le aree di rinnovazione, i rimboschimenti giovani, le formazioni riparie, le formazioni lineari (siepi, filari, ecc.) e le aree cespugliate.

Non vengono invece considerati gli impianti speciali di specie a rapido accrescimento e per la produzione di legnami pregiati.

Sono vietati:

1. la riduzione della superficie forestale individuata in cartografia; in nessun caso il bosco potrà essere trasformato in altre qualità di coltura;
2. la trasformazione dei boschi di alto fusto in boschi cedui, salvo riconosciute necessità di ordine fitosanitario determinate dalle competenti autorità;
3. la trasformazione dei boschi cedui a sterzo in boschi cedui a taglio raso;
4. il taglio delle piante monumentali;
5. la distruzione e il danneggiamento di specie rare e di endemismi anche al di fuori delle aree boscate;
6. la distruzione ed il prelievo dei cespugli in tutti i tipi di bosco ;
7. l'asportazione della copertura morta, del muschio e dei licheni;
8. la distruzione e la modificazione delle zone umide sartumose e rupestri;
9. gli interventi che determinano alterazioni morfologiche del suolo;
10. l'apertura di nuove infrastrutture a rete o puntuali, salvo quelle specificatamente previste dal presente PRG;
11. la sosta e il campeggio con tende, roulotte e camper al di fuori delle aree destinate a tale scopo.

Sono consentiti in particolare gli interventi che tendono a disetaneizzare la struttura del bosco, favorendo la mescolanza di differenti specie e, per le fustaie di conifere di origine artificiale, la rinnovazione delle specie autoctone.

E' ammesso, fatte salve le limitazioni contenute nelle seguenti Norme, il rimboschimento con specie spontanee caratteristiche della zona.

Il despagliamento dei margini del bosco e la ripulitura del sottobosco sono consentiti solo in prossimità delle strade e delle cesse para-fuoco, in funzione della lotta antincendio.

Nessuna nuova costruzione vi sarà ammessa, anche se inferiore ai limiti di cui all'art. 36, né con destinazione a serra. I fabbricati esistenti- da riferire ciascuno ad una superficie fondiaria minima aziendale di 30 ha se trattasi di bosco ad alto fusto, e di 50 ettari se trattasi di bosco ceduo - potranno formare oggetto degli interventi ammessi in relazione alla classificazione di valore ambientale ed architettonico, secondo le prescrizioni contenute nel titolo IV° delle presenti norme.

Il P.M.A.A. dovrà considerare quali indirizzi culturali ammessi la selvicoltura o, eventualmente, l'allevamento per aziende comprendenti prati e pascoli.

<b>“E 1” - Zone prevalentemente boscate di valore paesistico-ambientale</b>
---

Esse si riferiscono alla parte centrale prevalentemente boscata dell'ecosistema delle Cerbaie collocata nel settore nord/ovest del territorio comunale .

Esse presentano valori paesaggistico-ambientali di notevole pregio e sono integralmente comprese all'interno del sistema Regionale delle Aree protette - zona di tipo a). Di conseguenza per la disciplina specifica di tale zona si rimanda alla delibera regionale n°296/88.

Tali zone sono caratterizzate dalla prevalenza del bosco, per il quale sono valide, oltre le norme generali delle zone boscate, le seguenti prescrizioni:

1. vengono sottoposte a tutela tutte le componenti degli ecosistemi forestali: piano arboreo principale, piano arboreo dominato, piano arbustivo, piano erbaceo e suolo;
2. I boschi potranno, sia pure con le limitazioni ed i vincoli che verranno esposti, essere soggetti ad interventi selvicolturali e di utilizzazione rispettando le condizioni del sottobosco e della rinnovazione e conservando la composizione floristica per mezzo del rilascio di individui rappresentativi di tutte le specie arboree e arbustive presenti. Ogni intervento tuttavia è subordinato ad autorizzazione da parte dell'autorità competente, previa presentazione di un dettagliato progetto dell'intervento redatto da un professionista abilitato o da dipendenti abilitati di Enti pubblici;
3. ex-coltivi ed ex-pascoli possono essere recuperati all'uso precedente quando la vegetazione arborea spontanea non presenti caratteristiche tali da far prevedere una rapida ricolonizzazione da parte del bosco.

In tali zone non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi gli annessi agricoli e le serre. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti norme, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi e residenziali e per attrezzature pubbliche di carattere socio-culturale.

Nei casi in cui siano presenti terreni agricoli interclusi valgono tutte le Norme relative alle zone “E 4” e il P.M.A.A. dovrà prevedere quali indirizzi culturali solo quelli costituenti

l'agricoltura mista (indirizzo cerealicolo, prato/pascolo). Sarà comunque prescritto il mantenimento dell'assetto particellare e dell'appezzamento.

### **“E 2” - Zone agricole collinari storiche**

Sono zone agricole collinari, originariamente strutturate sulla base della forma di conduzione mezzadrile, che presentano i caratteri tipici della campagna *storica* toscana per quanto concerne sia la conformazione orografica del terreno (territorio ondulato marcato dalla presenza dei poggi e delle aste vallive) sia i tipi culturali (seminativo arborato, oliveti e vigneti), sia la tipologia dell'edilizia rurale.

E' vietata qualunque nuova costruzione comprese le serre e gli annessi agricoli. Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente solo quegli interventi che per ogni edificio siano consentiti secondo la sua classificazione di valore.

In particolare, per gli edifici civili esistenti, di valore scarso, urbanistico o nullo, classificati ai sensi dell'art. 19 della presente disciplina, è ammesso un ampliamento del 20% della S.U.L., con un limite minimo di 25 mq. ed un massimo di 50 mq., per comprovate esigenze di adeguamento funzionale ed igienico sanitario, da realizzarsi attraverso aggiunte architettonicamente coerenti, prioritariamente da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

Il P.M.A.A. dovrà prevedere la conservazione e la manutenzione degli assetti paesaggistici, ambientali e vegetazionali tradizionali, delle forme e delle dimensioni culturali e dell'assetto del suolo esistenti.

Va tutelato l'assetto idrogeologico e vegetazionale dell'area; in particolare:

1. va vincolata e salvaguardata la rete idrica superficiale;
2. va conservata e/o recuperata la rete irrigua e scolante;
3. va mantenuta e riqualificata e se necessario ripiantumata la vegetazione ripariale;
4. va mantenuto e/o ripristinato il sistema dei terrazzamenti e ciglionamenti;
5. vanno conservate le alberature di corredo alle rete viaria, di separazione dei campi o confini, intorno ai nuclei o alle case coloniche.

Tutte le situazioni di degrado presente, localizzate o diffuse, sono obbligatoriamente da risanare.

Non è ammesso il rimboschimento se non per eventuali porzioni di terreno scosceso, originariamente improduttive, e per esigenze di ordine idrogeologico.

### **“E3” - Zone agricole di valore ambientale**

Sono zone riferite al settore sud-orientale della collina delle Cerbaie, orograficamente movimentate e articolate in un **sotto-sistema di crinale** prevalentemente edificato lungo il reticolo stradale, identificabile nelle parti di territorio soprastanti la curva di livello di ml. 25 sul livello del mare, e un **sotto-sistema vallivo**, di carattere prevalentemente agricolo-naturalistico.

Esso si presenta come un territorio fortemente integrato, di valore paesistico-ambientale, che va tutelato tanto rispetto a ciascuno dei due sotto-sistemi morfologico-funzionali, quanto nella loro specifica unità strutturale .

All'interno del sotto-sistema vallivo è vietata qualunque nuova costruzione, comprese le serre e gli annessi agricoli, e si dovranno conservare sia i tipi colturali tradizionali, l'assetto particellare e dell'appezzamento, come le componenti e le forme originarie del paesaggio tanto agricolo quanto naturalistico.

Dati gli stretti rapporti ecologici esistenti tra queste zone e l'area sia bonificata che umida del Padule, va tutelato l'assetto idrogeologico e vegetazionale dell'area; in particolare:

- va vincolata e salvaguardata la rete idrica superficiale;
- va conservata e recuperata la rete irrigua e scolante;
- va mantenuta e riqualificata e, se necessario, ripiantumata la vegetazione ripariale;
- vanno conservate e/o recuperate le aree boscate;
- va mantenuto e/o ripristinato il sistema dei terrazzamenti e ciglionamenti.

La nuova edificazione è ammessa solo nelle fasce di crinale, nei limiti e secondo i criteri definiti nell'art. 36 o secondo le risultanze del P.M.A.A.

Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente quegli interventi che per ogni edificio siano consentiti secondo la sua classificazione di valore.

In particolare, per gli edifici civili esistenti, di valore scarso, urbanistico o nullo, classificati ai sensi dell'art. 19 della presente disciplina, è ammesso un ampliamento del 20% della S.U.L., con un limite minimo di 25 mq. ed un massimo di 50 mq., per comprovate esigenze di adeguamento funzionale ed igienico sanitario, da realizzarsi attraverso aggiunte architettonicamente coerenti, prioritariamente da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

#### **“E 4” - Zone agricole di recupero ambientale**

Sono zone di prevalente uso agricolo e intensamente edificate lungo le direttrici viarie, poste all'interno dell'area protetta prevalentemente boscata delle Cerbaie e assoggettate a processi di trasformazione sia funzionale che morfologica (da agricolo a boscato, processi di edificazione di tipo sparso) e, in prossimità dei nuclei edilizi, a consistenti intrusioni di manufatti edilizi impropri di carattere temporaneo (annessi agricoli, baracche, depositi, tettoie, ecc.).

In tali aree viene confermato l'originario uso agricolo e si rimanda alla normativa specifica della L.R. n. 25/97.

Il P.M.A.A. dovrà prevedere la conservazione e la manutenzione degli assetti paesaggistici, ambientali e vegetazionali, delle forme e delle dimensioni colturali e dell'assetto del suolo esistente, con particolare riguardo alle aree agricole, alle formazioni arboree di pregio e a quelle ripariali lungo i corsi d'acqua.

Interventi di rimboschimento vanno realizzati esclusivamente con criteri naturalistici, utilizzando essenze autoctone e solo nelle aree originariamente improduttive, che presentano problemi di ordine idrogeologico o per eventuali porzioni di terreno scosceso.

Sono ammessi nuovi interventi di edilizia rurale, sia per usi abitativi, sia per annessi agricoli.

Le nuove quantità edilizie sono riferite, in base alle norme della L.R. n. 25/97, all'intero fondo agricolo.

Sono ammessi, oltre agli usi agricoli, anche quelli legati alle attività agrituristiche (attrezzature ricettive, di ristoro e di servizio) così come risulta dall' art. 66 delle presenti norme.

Le situazioni di degrado presenti, localizzate e/o diffuse, sono da risanare obbligatoriamente.

Baracche incongrue dal punto di vista paesaggistico-ambientale vanno demolite e ricostruite secondo un Piano coordinato, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di privati riuniti, denominato "orti ed attività peri-urbane consortili".

Tale iniziativa è attuabile con la presentazione all'Amministrazione Comunale di un progetto di sistemazione generale dell'area interessata che non potrà essere inferiore a 1 ha. Il progetto di sistemazione, di iniziativa sia pubblica che privata, dovrà contenere:

1. l'organizzazione generale, l'aggregazione e la dimensione dei lotti;
2. gli accessi e la percorribilità interna pedonale;
3. il tipo ripetibile di un annesso (deposito di attrezzi, ricovero di animali, ecc.), di dimensioni non superiori a ml. 2,50x2,50 e ml. 2,20 di altezza, le condizioni per la sua aggregabilità per due o per quattro parcelle adiacenti, per il quale è prescritto l'impiego di muratura in pietrame o mattoni, a faccia-vista o in intonaco non tinteggiato e la copertura inclinata ad una o due falde in cotto o in pietra locale; il Rapporto di Copertura max dell'annesso rispetto al suo lotto di pertinenza non deve superare il valore del 3 %;
4. i servizi comuni in un eventuale unico manufatto o con l'utilizzo di edifici esistenti;
5. le opere di urbanizzazione necessaria.

L'intervento di sistemazione presentato o assunto dai privati potrà essere attuato sempre con un P.M.A.A., che specificherà le funzioni e gli indirizzi culturali ammessi.

In alternativa è possibile recuperare il volume delle suddette baracche incongrue mediante un Piano di recupero unitario, di iniziativa sia pubblica che privata, che preveda, attraverso un intervento di demolizione-ricostruzione a parità di volume, la realizzazione di edifici destinati ad attività agrituristiche (attrezzature ricettive, di ristoro e di servizio). I nuovi edifici avranno una altezza max. di 7 ml., saranno realizzati in muratura faccia-vista o intonacata, con tetto a due falde e copertura in coppi, nel rispetto della tipologia e delle forme architettoniche dell'edilizia rurale tradizionale locale.

Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente quegli interventi che per ogni edificio siano consentiti secondo la sua classificazione di valore.

In particolare, per gli edifici civili esistenti, di valore scarso, urbanistico o nullo, classificati ai sensi dell'art. 19 della presente disciplina, è ammesso un ampliamento del 20% della S.U.L., con un limite minimo di 25 mq. ed un massimo di 50 mq., per comprovate esigenze di adeguamento funzionale ed igienico sanitario, da realizzarsi attraverso aggiunte architettonicamente coerenti, prioritariamente da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

**“E 5” - Zone agricole di bonifica del Padule**

In tali aree viene confermato l'uso agricolo produttivo esistente e si rimanda alla normativa specifica della L.R. n. 25/97.

Il P.M.A.A. dovrà prevedere la conservazione e la manutenzione degli assetti paesaggistici, ambientali e vegetazionali, delle forme e delle dimensioni colturali e dell'assetto del suolo esistente.

La nuova edificazione è ammessa solo all'interno od in contiguità del perimetro dei nuclei edificati esistenti. Le nuove quantità edilizie sono riferite, in base alle norme della L.R. 25/97, all'intero fondo agricolo, anche se esterno ai perimetri dei nuclei.

Sono vietate:

1. la realizzazione degli impianti di acquacultura;
2. l'edificazione degli annessi agricoli di cui all'art. 36 e di serre anche se stagionali.

Situazioni di degrado presenti, localizzate e/o diffuse, sono obbligatoriamente da risanare.

Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente quegli interventi che per ogni edificio siano consentiti secondo la sua classificazione di valore.

Sono ammessi, oltre agli usi agricoli, anche quelli legati alle attività agrituristiche (attrezzature ricettive, di ristoro e di servizio) come risulta dall'art. 66 delle presenti norme.

**“E 6” - Fascia agricola fluviale**

Essa si riferisce ai territori agricoli produttivi compresi all'interno della fascia golenale dell'Arno, dove sono prevalenti le questioni legate al controllo idrogeologico, con particolare riferimento al rischio idraulico. Di conseguenza non sono ammessi nuovi edifici, ivi compresi annessi agricoli e serre. E' ammesso soltanto, nei limiti delle presenti

norme, il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione di aggiunte volumetriche e/o sopraelevazioni.

Sono zone con elevate o medie flessibilità d'uso agricolo e con caratteristiche morfologiche del suolo e ambientali che consentono una buona produttività. Sono ammessi interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione.

### **“E 7” - Zone agricole produttive**

Sono zone con elevate o medie flessibilità d'uso agricolo e con caratteristiche morfologiche del suolo e ambientali che consentono una buona produttività. Sono ammessi interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e di ricomposizione fondiaria se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione.

I criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dagli artt. 31, 32, 33, 34 delle presenti norme. Sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità dell'intervento edilizio non potrà essere inferiore ai 6 ha.

Il P.M.A.A. dovrà prevedere quali indirizzi colturali ammessi: vigneti, frutteti e oliveti in coltura specializzata; seminativo irriguo, seminativo, seminativo arborato, floricoltura.

Eventuali nuovi annessi agricoli saranno ammessi solo in stretto rapporto alle esigenze aziendali e comunque verificati in base a P.M.A.A.

E' ammessa la costruzione di serre.

Sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente quegli interventi che per ogni edificio siano consentiti secondo la sua classificazione di valore.

In particolare, per gli edifici civili esistenti, di valore scarso, urbanistico o nullo, classificati ai sensi dell'art. 19 della presente disciplina, è ammesso un ampliamento del 20% della S.U.L., con un limite minimo di 25 mq. ed un massimo di 50 mq., per comprovate esigenze di adeguamento funzionale ed igienico sanitario, da realizzarsi attraverso aggiunte architettonicamente coerenti, prioritariamente da terra a tetto, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna.

**“E 8” - Orti urbani**

Sono zone dove, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o di privati riuniti, possono realizzarsi "orti familiari coordinati".

Le attività, da parte dei privati, sono attuabili con la presentazione all'Amministrazione Comunale di un progetto di sistemazione generale dell'area interessata, che non potrà essere inferiore ai singoli comparti individuati nella cartografia in scala 1:2000.

Il progetto di sistemazione dovrà contenere:

1. l'organizzazione generale, l'aggregazione e la dimensione dei lotti;
2. gli accessi e la percorribilità interna pedonale;
3. il tipo e le dimensioni di un unico ripetibile deposito materiali o di un annesso rustico, le condizioni per la loro aggregabilità su proprietà adiacenti;
4. servizi comuni ed i depositi generali riuniti in un eventuale unico annesso o con l'utilizzo di edifici esistenti;
5. le opere di urbanizzazione necessaria.

La volumetria degli annessi rustici sarà tutta fuori terra solo ove sia dimostrata l'impossibilità di costruire l'annesso od il gruppo di annessi rustici parzialmente interrati.

L'intervento di sistemazione presentato, o assunto dai privati quando sia d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, potrà essere attuato a seguito di apposita convenzione che specificherà le funzioni, gli indirizzi colturali ammessi, i tempi di attuazione e le modalità di utilizzo.

I progetti di sistemazione generale possono essere presentati, nella forma sopradescritta per aree di estensione non inferiore a 5.000 mq., anche dai proprietari degli orti esistenti nelle “zone agricole produttive E 7”, ove tale utilizzazione sia dimostrata e documentata anteriore all'entrata in vigore della L.R. 25/97.

**Art. 66 - Agriturismo**

Nel rispetto delle finalità espresse nell'art. 1 della L.R. n. 76/94, l'attività agrituristica viene disciplinata tenendo conto delle caratteristiche produttive, ambientali e dell'organizzazione fondiaria del territorio Comunale.

L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti di cui all'art. 4 della L.R. n. 76/94, esclusivamente attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, ecc., che devono comunque rimanere attività principali.

Le autorizzazioni allo svolgimento di tale attività saranno rilasciate annualmente dal Sindaco dietro la presentazione della documentazione di cui all' art. 13 della L.R. n. 76/94 corredata dalla dimostrazione che l'azienda ha lavorato i terreni e non ne ha alienati in quantità tale da ridurre la superficie fondiaria al di sotto del minimo stabilito per zona.

Negli edifici di R.V.A.A. e di V.A.A. l'attività agrituristica non potrà comportare ristrutturazione degli assetti tipologici esistenti.

**Capitolo V**  
**Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale**  
**Zone omogenee "F"**

**Art. 67 - Classificazione delle zone "F"**

Le zone classificate "F" ai sensi dell'art. 2 del DM 2/4/68 individuate nelle tavole di piano con apposita grafia e simbolo, sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e si suddividono in:

- Zone F 1 : destinate alla viabilità
- Zone F 2 : per attrezzature urbane e comprensoriali
- Zone F 3 : private per il tempo libero
- Zone F 4 : parchi urbani
- Zone F 5 : parchi territoriali.

**Art. 68 - Zone destinate alla viabilità (F 1)**

**a) Le zone destinate alla viabilità comprendono:**

- le strade
- i nodi stradali
- le aree di rispetto

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell' opera. Per quanto riguarda in dettaglio il valore gerarchico, i caratteri funzionali e le sezioni-tipo di ogni singola strada si rimanda al "Piano della mobilità" ed alla classificazione riportata negli allegati grafici al Piano in scala 1:10.000 ove sono riportati i 'Vincoli'.

Per quanto concerne le fasce di rispetto dal confine stradale si rimanda al Regolamento di attuazione del Codice della strada con le aggiunte e modifiche del D.P.R. 147/93.

Le fasce di rispetto entro i centri abitati sono in genere riportate negli elaborati grafici di piano come allineamenti.

Per la realizzazione di nuove strade si rimanda ai criteri progettuali riportati nella Circolare ANAS 10 Maggio 1960 n. 3458 e successive integrazioni.

#### **b) Percorsi pedonali e ciclabili :**

essi svolgono la esclusiva funzione di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili minima è di ml. 2,50, la sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml. 1,50. La prevalente funzione pedonale e ciclabile delle strade di questa categoria dovrà in ogni caso essere assicurata tramite opportune soluzioni progettuali, di arredo e di accorgimenti segnaletici adeguati.

#### **c) Parcheggi pubblici:**

essi sono individuati dalle Tavole di piano o prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle fasce di rispetto stradale.

Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al precedente art. 11 delle presenti Norme.

Nelle aree di parcheggio, con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi di prima ( h. = 25 ml) e/o di seconda grandezza (h. compresa tra 15 e 25 ml), nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq. ed un soggetto ogni 10 ml. lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti potrà essere non permeabile, a condizioni che, complessivamente, non superi il 50% della Superficie totale.

Le fasce di rispetto stradale non sono indicate cartograficamente, bensì prescritte dalle presenti norme come semplice limite di edificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.

**Art. 69 - Zone per attrezzature urbane e comprensoriali (F 2)**

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale a scala urbana e comprensoriale e sono contrassegnate nelle Tavole di piano con apposito simbolo e secondo le seguenti categorie (distinte in esistenti e di progetto):

- a) attrezzature scolastiche superiori;
- b) attrezzature sanitarie e assistenziali, case di riposo per anziani, ecc.;
- c) attrezzature amministrative e culturali, quali sede comunale, ecc.;
- d) attrezzature tecnologiche, quali centrale elettrica, depuratore, ecc.;
- e) attrezzature sportive pubbliche;
- f) area attrezzata per la sosta temporanea

Negli edifici esistenti in dette aree e difforni dalla destinazione d'uso prescritta dal piano possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle nuove attrezzature specifiche o per l'adeguamento di quelle esistenti saranno commisurati alle effettive esigenze come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle Norme nazionali e regionali in materia.

In tali zone il piano si attua generalmente per intervento diretto con progetti interessanti l'intera area destinata omogeneamente dal presente P.R.G. alle diverse attrezzature oppure mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa sia pubblica che privata, ove indicato espressamente dal piano.

Di norma sono da rispettare i seguenti indici:

- $R_c \max = 40\%$
- $H \max = \text{ml. } 10 (2 \text{ piani} + \text{P.T.})$

Per quanto riguarda in particolare la realizzazione di attrezzature sportive pubbliche, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis, ecc., individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo, i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano. Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi

d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 20% della zona sportiva.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto unitario elaborato dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 70 - Attrezzature private per il tempo libero (F 3)**

Tali zone sono destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature private di uso pubblico e di interesse generale destinate alle attività sportive e culturali, ricettive e al tempo libero. Esse sono contrassegnate nelle Tavole di piano con apposito simbolo e numero d'ordine.

Il presente P.R.G. definisce, per ciascuna attrezzatura, i criteri funzionali, i parametri dimensionali e le modalità di intervento.

#### **Attrezzatura per il tiro al piattello (F 3 1)**

Essa si riferisce ad un'attrezzatura esistente, di cui si conferma la destinazione d'uso e l'organizzazione attuale. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti dal Titolo IV, Cap. 1 delle presenti Norme e differenziati in base alla classificazione di valore.

Per gli edifici di valore scarso, urbanistico e nullo, solo nei casi che rispondono a comprovate esigenze di adeguamento funzionale della stessa attrezzatura, è ammessa la creazione di un piccolo edificio per servizi e magazzino avente una S.U.L. massima di 200 mq..

Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, in un volume unico da terra a tetto, collocato preferibilmente sul retro dell'edificio.

#### **Complesso turistico-ricettivo e per il tempo libero "Le Mimose" (F 3 2)**

Si tratta dell'attuale allevamento equino per il quale oltre al mantenimento della attuale destinazione si consente la trasformazione in attività ricettive, agrituristiche, sportive e ricreative.

Preliminarmente ad ogni intervento sugli edifici e sulle aree dovrà essere predisposto un Piano di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata esteso all'intera zona, così come perimetrata nelle tavole di Piano, finalizzato alla individuazione e tutela degli edifici di valore storico ed architettonico.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere come volumetria massima quella esistente.

E' possibile recuperare il volume di parte degli edifici esistenti che hanno caratteristiche di precarietà o che sono stati realizzati abusivamente e poi condonati onde modificare in funzione della futura destinazione gli edifici di maggior valore.

I nuovi edifici dovranno avere una altezza massima di 3,50 ml., saranno realizzati in muratura faccia a vista o intonacata, con tetto a due falde e copertura in coppi, e comunque nel rispetto della tipologia e delle forme architettoniche dell'edilizia preesistente.

Nell'area di pertinenza è consentita la realizzazione di campi da tennis, di una piscina e di altre attrezzature per il tempo libero o per lo sport; è possibile prevedere a servizio di queste attività la realizzazione di piccoli edifici di carattere precario quali gazebi, tettoie, pergolati etc.

Non è consentito l'abbattimento di alberature di rilievo esistenti e movimenti di terra non opportunamente documentati e concessi.

#### **Attrezzature per lo sport e il tempo libero "Il Cavaliere" (F 3 3)**

In questa area è già stata prevista la realizzazione di un edificio per attività turistico ricettive con dimensioni e tipologia così come definite nella cartografia di piano 1:2000 e nelle Norme.

Nell'area di pertinenza è consentita la realizzazione di campi da tennis, di una piscina e di altre attrezzature per il tempo libero o per lo sport secondo un piano unitario esteso all'intera area così come perimetrato nella tavola di piano 1:5000.

E' possibile prevedere a servizio di queste attività la realizzazione di piccoli edifici di carattere precario quali gazebi, tettoie, pergolati etc.

Non è consentito l'abbattimento di alberature di rilievo esistenti e movimenti di terra non opportunamente documentati e concessi.

#### **Parco naturalistico "O.P. Landini" (F 3 4)**

Questa zona si riferisce ad una vasta area in parte agricola ed in parte boscata a servizio di un complesso edilizio di valore storico architettonico.

Le destinazioni d'uso previste sono a parco naturalistico ricreativo suddiviso nelle seguenti sub aree:

- area per habitat naturale della fauna allo stato brado
- area di libero accesso al pubblico con zone di ricreazione e ristoro
- area adiacente alla viabilità esistente per parcheggi.

Preliminarmente ad ogni intervento sugli edifici e sulle aree dovrà essere predisposto un Piano di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata esteso all'intera zona, così come perimetrata nelle tavole di Piano, finalizzato alla individuazione e tutela degli edifici di valore storico ed architettonico.

Non sono previsti nuovi corpi edilizi fatta eccezione per piccoli edifici di carattere precario quali gazebi, tettoie, pergolati etc.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti dal Titolo IV, Cap. 1 delle presenti Norme e differenziati in base alla classificazione di valore.

#### **Avio-superficie (F 3 5)**

Essa corrisponde ad un'area attrezzata esistente per decollo ed atterraggio di piccoli aerei da diporto, di cui si conferma la destinazione d'uso e l'organizzazione attuale. Tale area può essere utilizzata per la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione in caso di emergenza da parte della Protezione civile, in conformità con quanto stabilito dalla Legge n° 225 del 24/2/92, e quindi sarà dotata delle attrezzature e dei servizi necessari (edifici per servizi, parcheggi, elisuperficie, ecc.).

#### **Attrezzatura per il tiro a segno (F 3 6)**

Essa si riferisce ad un'attrezzatura esistente, di cui si conferma la destinazione d'uso e l'organizzazione attuale. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti dal Titolo IV, Cap. 1 delle presenti Norme e differenziati in base alla classificazione di valore.

Per gli edifici di valore scarso, urbanistico e nullo, solo nei casi che rispondono a comprovate esigenze di adeguamento funzionale della stessa attrezzatura, è ammesso un incremento del 20% della S.U.L. esistente. Esso dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo, in un volume unico da terra a tetto, collocato preferibilmente sul retro dell'edificio.

**Ristorante “Il Patio” (F 3 7) (Osservazione n. 69)**

*Si riferisce ad un'attrezzatura esistente destinata a ristorante, di cui si conferma la destinazione d'uso e l'organizzazione attuale. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti dal Titolo IV, Cap. 1 delle presenti Norme e differenziati in base alla classificazione di valore.*

*E' consentito l'adeguamento dell'attività esistente, con ampliamento fino a raggiungere una SUL massima di mq. 1800, con dimensioni e tipologia congrue con il fabbricato esistente e con il contesto ambientale, con possibilità di realizzare una sala congressi ed un eventuale alloggio di modeste dimensioni per il guardianaggio.*

*Nell'area di pertinenza, perimetrata in cartografia, è consentita la realizzazione di campi da tennis, eventuale piscina ed altre attrezzature per il tempo libero, complementari all'attività principale. E' possibile prevedere a servizio dell'attività la realizzazione di piccoli edifici di carattere precario quali gazebi, tettoie, pergolati etc.*

*L'intervento potrà essere realizzato mediante un progetto unitario con uno studio di dettaglio che tenga conto delle alberature, del verde esistenti e del contesto ambientale.*

*Non è consentito l'abbattimento di alberature di rilievo esistenti e movimenti di terra non opportunamente documentati e concessi.*

**Area Ponsano (F 3 8) (Osservazione n. 272)**

*Tale area, individuata graficamente nelle tavole del P.R.G., è destinata ad attrezzature private ad uso pubblico ( spazi per spettacoli all'aperto, spazi gioco per bambini, aree per pic-nic, percorsi vita, minigolf, maneggio per cavalli, pattinaggio).*

*Qualsiasi intervento, da attuarsi mediante piano particolareggiato unitario, dovrà essere finalizzato al recupero ambientale dell'area.*

*Non sono ammesse escavazioni nè alterazioni dell'orografia e delle sistemazioni idrauliche originarie (rete scolante di superficie, sistemi di drenaggio dei terreni, ecc.).*

*Sono ammesse solo piccoli manufatti di carattere temporaneo ad un solo piano, quali pergolati, chioschi, gazebi, piccoli padiglioni, ecc..*

*Una fascia lineare della profondità minima di ml. 80 lungo il margine fluviale deve essere trattata a bosco e destinata a parco pubblico.*

*Dovranno essere previsti spazi per parcheggio per complessivi mq. 3500.*

**Art. 71 - Parchi urbani (F 4)**

Tali zone sono destinate a parchi pubblici urbani, naturali e attrezzati, a servizio dell'intera popolazione comunale. Essi comprendono: aree a verde alberato e prativo, spazi attrezzati per il gioco, la sosta e l'incontro, manifestazioni e spettacoli all'aperto, mercatini, luna park, percorsi pedonali e ciclabili.

Sono ammesse solo piccole costruzioni di carattere temporaneo e ad un solo piano quali pergolati, chioschi, gazebi, piccoli padiglioni, servizi igienico-sanitari, ecc.

Tali zone sono attuate mediante intervento diretto. Il progetto di sistemazione dovrà riguardare l'intera area così come è perimetrata nelle Tavole di piano e individuata mediante apposito simbolo grafico e numero.

Il P.R.G. definisce per ogni parco urbano, nelle Tavole di piano in scala 1/2.000, l'assetto di massima dell'area, che dovrà costituire indicazione generale per la progettazione esecutiva dell'opera.

Il P.R.G. individua i seguenti parchi urbani:

**Parco urbano "sud" (F 4 1)**

Esso corrisponde ad un'area attualmente a destinazione agricola, di forma triangolare, affacciata sull'Arno, posta a sud dell'area ex SAFFA e compresa tra il vecchio e il nuovo argine.

Nella progettazione del parco dovranno essere valorizzate al massimo le componenti naturali, con particolare riferimento alle aree alberate, e ridotti al minimo i manufatti (edifici e parti pavimentate).

Particolare cura dovrà essere data alle relazioni tra l'area urbana e il parco fluviale (sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, superamento dell'argine mediante scalinate e rampe, piccoli slarghi-belvedere sull'argine, ecc.).

**Parco urbano attrezzato "del Palio" (F 4 2)**

Esso corrisponde ad un'area posta al margine sud/est del capoluogo, attraversata diagonalmente dalla via Fratelli Rosselli, attualmente destinata ad area attrezzata

multifunzionale (area per il Palio, grande parcheggio scambiatore, mercato, luna park, area “umida”, ecc.).

Il P.R.G., così come risulta nelle Tavole di piano in scala 1/2.000, conferma le destinazioni d’uso attuali dell’area ma ne ridefinisce completamente l’organizzazione morfologica. Essa si articola nelle seguenti operazioni, di carattere prescrittivo:

- spostamento di via Fratelli Rosselli al margine nord dell’area, come prosecuzione di via Giovanni XXIII;
- modificazione della forma - da triangolare a semicircolare - della piazza A. Moro, che mantiene le stesse funzioni di area attrezzata multifunzionale (area di parcheggio, spazio per mercato, per spettacoli itineranti, luna-park);
- riconferma funzionale e morfologica dell’area del Palio, da destinare ad attrezzatura per manifestazioni sportive e spettacoli all’aperto;
- ridisegno dei margini dell’area del Palio, con un sistema a gradoni con funzioni di gradinate per il pubblico;
- nuova previsione di forestazione di parte dell’area relativa alla fascia compresa tra la nuova piazza A.Moro, il tratto modificato di via Fratelli Rosselli e lo spazio del Palio;
- vincolo di tutela paesistico-ambientale riguardante la fascia compresa tra l’area del Palio e il nuovo argine, da destinare ad interventi di forestazione, rinaturalizzazione, riassetto idrogeologico e a vincolo assoluto di inedificazione.

#### **Art. 72 - Parchi territoriali (F 5)**

Tali zone sono destinate alla conservazione ed alla formazione di parchi territoriali di recupero ambientale con bacino di utenza a carattere intercomunale.

Sono individuate nelle tavole di piano (scala 1:5000) con apposito simbolo; appartengono a questa categoria le seguenti sottozone:

#### **Parco fluviale (F 5 1)**

Tale zona, che corrisponde al tratto occidentale dell’area golenale dell’Arno, compresa tra il ponte esistente, che collega il capoluogo con la frazione di S. Pierino, e il confine con il Comune di S. Croce sull’Arno, è destinata dal P.R.G. a parco fluviale.

Essa è assoggettata a piano particolareggiato unitario, di cui il P.R.G. definisce con valore indicativo - nelle Tavole di piano in scala 1/2.000 - l'impianto morfologico generale.

Le destinazioni d'uso previste sono:

- nella sponda destra il **Parco botanico**, da organizzarsi in parte in un sistema di filari alberati paralleli, ciascuno di una essenza diversa, disposti trasversalmente al corso del fiume, in parte in masse arborate compatte. Nel margine est del Parco è prevista un'area attrezzata per la sosta, trattata prevalentemente a prato, attrezzata con panchine, gazebi, pergolati, ecc.
  
- nella sponda sinistra, **un mix integrato di spazi naturalistici, ricreativi e per il tempo libero** (spazi per spettacoli all'aperto, spazi-gioco per bambini, aree per pic-nic, aree boscate e prative, oasi naturalistiche, aree di pesca, percorsi-vita, ecc.).

L'area del Parco sarà servita da una rete interna di percorsi pedonali e ciclabili. Le due sponde saranno collegate da una nuova passerella pedonale posta al margine occidentale dell'area.

Sono ammesse solo piccole costruzioni di carattere temporaneo e ad un solo piano quali pergolati, chioschi, gazebi, piccoli padiglioni.

Le fasce più interne dell'area golenale, a diretto contatto con il fiume, saranno assoggettate ad interventi di rinaturalizzazione e di recupero ambientale.

### **Parco naturale-ricreativo delle Cerbaie (F 5 2)**

Tale zona si riferisce ad una vasta area della collina delle Cerbaie, di rilevante valore paesistico-ambientale posta all'interno dell'area boscata e compresa tra le frazioni delle Vedute a sud/est e di Galleno a nord/ovest.

Il P.R.G. prevede di destinare tale area a parco naturale-ricreativo da assoggettare a Piano particolareggiato unitario. Il suddetto piano dovrà tutelare e valorizzare l'ambiente naturale e recuperare e riqualificare quelle parti interne al Parco alterate da disboscamenti ed interventi edilizi abusivi (maneggio e pista per cavalli, tettoie, baracche, aree per pic-nic, rete viaria interna, ecc.).

Non sono ammessi ulteriori disboscamenti.

Sono ammessi unicamente, sulla base di un piano unitario:

- l'individuazione di una rete di percorsi pedonali ed equestri utilizzando esclusivamente i sentieri esistenti
- l'organizzazione di pochi punti di sosta attrezzati con panchine e fontane
- il recupero delle aree disboscate e alterate da interventi abusivi per spazi ricreativi e di ristoro, dove sono ammesse piccole costruzioni di carattere temporaneo e ad un solo piano quali pergolati, chioschi, gazebi, padiglioni.

### **Riserva naturale del Padule di Fucecchio (F 5 3)**

Tale zona si riferisce, per la parte compresa all'interno del perimetro comunale, all'ambito geografico costituito dall'area protetta n° 119 - Padule di Fucecchio - di cui alla L.R. 52/82 e successive modifiche e integrazioni.

La suddetta zona corrisponde al cratere del Padule, in parte destinata a "Riserva naturale" e per la restante parte destinata ad "Area contigua", ai sensi della L.R. 49/95.

**Capitolo VI**  
**Zone destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico**  
**Zone omogenee di tipo "G"**

**Art. 73 - Definizione e classificazione delle zone "G"**

Sono quelle parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche o private a servizio della residenza e degli insediamenti produttivi-direzionali e commerciali, individuate nelle tavole di piano e che si articolano nelle seguenti zone:

- ZONE G 1 - per attrezzature scolastiche
- ZONE G 2 - per attrezzature di interesse comune
- ZONE G 3 - verde pubblico attrezzato di quartiere
- ZONE G 4 - per attrezzature sportive pubbliche e private ad uso pubblico
- ZONE G 5 - per attrezzature private ad uso pubblico
- ZONE G 6 - piazze

**Art. 74 - Attrezzature scolastiche (G 1)**

Sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo anche attraverso il recupero di edifici esistenti e corrispondono allo standard minimo di 4,5 mq/ab. previsto dal D.M. n° 1444/1968.

Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

Nelle tavole di piano ad ogni localizzazione è assegnato un numero, cui corrisponde nell'allegato alle presenti Norme la descrizione (tipo di scuola) e il dimensionamento di ogni singola attrezzatura.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto così articolato:

- per edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento;
- nuove costruzioni nelle aree di previsione.

Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti specifici in materia dello Stato (D.M. 18/12/1975) e dalle leggi regionali (L.R. 2/1/1974 n° 1) e dovranno tener conto dell'inserimento architettonico, paesaggistico e ambientale dell'opera. Negli edifici eventualmente esistenti in dette aree, prima dell'attuazione del presente P.R.G., possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- H max = 10 ml
- RC max = 0,30

#### **Art. 75 - Attrezzature di interesse comune (G 2)**

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico-sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, di servizio alle attività industriali o comunque di interesse generale per la collettività; corrispondono allo standard minimo 2 mq/ab. previsto dal D.M. 1444/1968 e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

Nelle tavole di piano ad ogni localizzazione è assegnato un numero cui corrisponde nell'allegato alle presenti Norme la descrizione, il tipo di destinazione e il dimensionamento di ogni singola attrezzatura.

Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione pubblica, purché abbiano le stesse finalità sopradescritte con le medesime norme previste per le attrezzature pubbliche.

Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tener conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera. Per gli edifici esistenti in dette zone, prima della attuazione del presente P.R.G., possono essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

H max = 10 ml

RC max = 0,30

In particolare, nelle attrezzature per il tempo libero previste a servizio delle zone a verde attrezzato, le funzioni ammissibili sono di tipo commerciale di servizio (giornalaio, bar/tabacchi, ecc.), di ristoro, di servizio a piccoli impianti sportivi quali pattinaggio o bocce.

#### **Art. 76 - Verde pubblico attrezzato di quartiere (G 3)**

Sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi ed altre attività spontanee e del tempo libero (comprese piccole attrezzature sportive non organizzate) e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nella tavola di piano ad ogni localizzazione è assegnato un numero cui corrisponde nell'allegato alle presenti norme il dimensionamento dell'area.

All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici e nella progettazione si dovrà tener conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

Tali zone sono attuate mediante intervento diretto.

Il progetto di sistemazione dovrà riguardare l'intera area individuata nelle Tavole di piano.

#### **Art. 77 - Attrezzature sportive pubbliche e private di uso pubblico (G 4)**

Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, quali campi sportivi, piscine, palestre, tennis, ecc., e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Nelle aree destinate ad attività sportive i progetti di sistemazione devono riguardare l'intera zona individuata nelle tavole di piano. Il progetto d'utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore a 1/4 dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi e/o di servizio potranno coprire al massimo il 20% della zona sportiva.

Gli impianti sportivi sono realizzati dalla pubblica amministrazione e da Enti o privati previa stipulazione con il Comune di una convenzione in cui l'Ente od i privati

assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa, l'impegno di rispettare una delle due seguenti forme di rapporto previste:

- a) il passaggio delle aree e degli impianti all'Amministrazione Comunale alla scadenza della convenzione, che è determinata dal Comune caso per caso in relazione al tipo degli impianti e del programma economico (ammortamento finanziario) presentato dal richiedente. Gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati dalla popolazione in fasce orarie da convenire e con rapporti economici da stabilire in base ai soli costi di funzionamento e gestione degli impianti stessi;
- b) gli impianti, per fini sociali, potranno essere utilizzati nel tempo gratuitamente dalla popolazione in fasce orarie da definire nella convenzione.

Il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione Comunale su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne permette l'uso pubblico in una delle due forme soprariportate.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali di nuovi impianti realizzati in zone già utilizzate per attività sportive.

Gli impianti sportivi esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma possono essere oggetto di opere di manutenzione, ristrutturazione parziale ed ampliamento, nei limiti parametrici sopra specificati, su progetto concesso dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 78 - Attrezzature private ad uso pubblico (G 5)**

Sono attrezzature esistenti di proprietà privata con destinazioni di uso di carattere *sportivo*, culturale, scolastico, religioso analoghe a quelle pubbliche e sono individuate nelle tavole di piano con apposito simbolo.

Ogni intervento dovrà essere attuato secondo le procedure definite per il patrimonio edilizio esistente.

La destinazione di uso diversa da quella originaria è consentita solo all'interno dell'elenco delle destinazioni elencate nel primo comma e solo qualora sia comprovata, mediante adeguata documentazione, la necessità del cambio di destinazione.

*E' fatta salva l'applicazione della normativa vigente per le specifiche destinazioni d'uso delle singole aree.*

**Art. 79 - Piazze (G 6)**

Sono spazi destinati a funzioni di decoro urbano, a luogo di incontro e di servizio (con punti di vendita, piccoli mercati all'aperto ecc.).

Nel calcolo dello standard minimo rientrano nella categoria G 2.

La redazione del progetto esecutivo è subordinata all'approvazione da parte della C.E. di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali, che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le essenze arboree e l'arredo.

Se queste aree fanno parte dei comparti urbanistici di nuova edificazione, il progetto, che deve tener conto delle norme precedenti, deve essere prodotto unitariamente al progetto dei manufatti edilizi e delle opere di urbanizzazione facenti parte del comparto stesso.

## **Capitolo VII**

### **Zone a vincolo speciale**

#### **Art. 80 - Aree di rispetto stradale**

Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e prevista dal P.R.G., dimensionate tenendo conto di quanto prescritto dal D.L. 30 Aprile 1992 n. 285, dal D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495 e dal D.P.R. 26 Aprile 1993 n. 147 .

Non è consentita la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, attraverso concessioni temporanee, di attrezzature di servizio delle strade con esclusione di edifici di carattere ricettivo.

Per gli edifici esistenti è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le zone di rispetto stradale, aventi destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico.

#### **Art. 81 - Aree a verde alberato e di rispetto**

Nelle tavole di piano sono individuate e perimetrare le aree a verde alberato di rispetto sia esistenti che di progetto. In esse è fatto obbligo della loro manutenzione e devono essere garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione.

In queste aree non è ammessa alcuna nuova costruzione. Per gli edifici esistenti è prevista solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

*L'uso di tali aree può essere pubblico o privato. Ne è consentita l'eventuale recinzione solo con paletti metallici e rete plastificata.*

#### **Art. 82 - Aree di rispetto cimiteriale**

In tali aree in base al Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento

di quelle esistenti in un raggio di 100 metri per il cimitero del capoluogo e di 50 metri per i cimiteri delle frazioni.

Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 83 - Aree di rispetto di elettrodotti e delle attrezzature tecnologiche**

In queste aree non è consentita alcuna forma di edificazione. Nelle aree interessate al passaggio di elettrodotti ogni costruzione deve essere distanziata dall'area dei medesimi di ml. 6 se l'elettrodotto è di tensione non superiore a 60 KV e di ml. 20 se l'elettrodotto è di tensione superiore ai 60 KV fino a 150 KV.

#### **Art. 84 - Corsi d'acqua e relative aree di rispetto**

I principali corsi d'acqua che costituiscono la rete idrografica superficiale del territorio comunale vanno tutelati dal punto di vista paesaggistico-ambientale individuando delle fasce laterali di rispetto di 30 metri lineari ciascuna, ove non è consentita alcuna forma di edificazione, fatti salvi i casi definiti nelle Tavole di progetto 1:2000.

Per gli edifici esistenti compresi all'interno di tali aree sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo D1.

Non sono altresì ammessi interventi di regimazione che portino, attraverso la cementificazione degli argini e dei fondali, alla canalizzazione degli stessi corsi d'acqua. Vanno invece favoriti interventi di consolidamento delle scarpate mediante il loro rinverdimento e con altri sistemi di carattere 'bio-ingegneristico' (gabbioni di pietrame rinverditi, rotoli di canneto, fascine viventi o combinate di salice, ecc.).

E' altresì rigidamente tutelata la vegetazione ripariale compresa all'interno di tali fasce.

Non è consentito lo sversamento diretto nei corsi d'acqua suddetti delle acque luride di uso civile e industriale.

**Art. 85 - Zone di rispetto delle risorse idriche**

Nelle zone di rispetto delle risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi e stazioni di sollevamento), comunque localizzate, sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle connesse all'utilizzazione pubblica della risorsa stessa, all'interno di un perimetro di 50 ml. di diametro attorno al manufatto.

Per le zone di rispetto idrologico ricadenti nelle zone di tipo "E" sono vietate dal P.P.d.U.A. trasformazioni colturali e comunque modifiche dell'assetto ambientale pregiudizievoli alla conservazione delle risorse idriche.

**Art. 86 - Criteri di intervento per la riduzione del rischio idraulico**

La presente norma intende definire quegli interventi per la riduzione del rischio idraulico, da mettere in atto nelle aree classificate di pericolosità 3.1, 3.2 e 3.c, fatto salvo il rispetto della Delibazione del Consiglio Regionale n. 230/94.

In dette aree :

- a) è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- b) è richiesta la messa in sicurezza di ogni singolo lotto da situazioni di emergenza del funzionamento delle fognature mediante capacità di prima pioggia;
- c) è prescritta la minimizzazione delle superfici non permeabili.
- d) è prescritta la sistemazione delle aree con scopo di regimazione delle acque superficiali;
- e) si suggerisce una sistemazione della quota del terreno di ogni singolo lotto così da metterlo in condizioni di sicurezza rispetto alle altezze di massima esondazione riscontrate.

## **Capitolo VIII**

### **Norme finali e norme transitorie**

#### **Art. 87 - Costruzioni preesistenti**

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono autorizzati i soli lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi degli artt. 21, 22 e 24 delle presenti norme.

In caso di richiesta di altri interventi edilizi ai sensi degli artt. 23, 25, 26, 27, 28, questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del P.R.G.

#### **Art. 88 - Decadenza di norme di contrasto**

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le norme e gli elaborati del P.R.G. sono sostituite da questi ultimi all'atto della adozione, salvo:

- nel caso di specifica diversa precisazione contenuta nelle presenti norme;
- nei limiti di validità delle licenze edilizie rilasciate anteriormente, le quali peraltro non potranno essere più rinnovate alla scadenza.

#### **Art. 89 - Poteri di deroga**

Nel caso di edifici o di impianti pubblici situati su terreni appartenenti al demanio o al patrimonio del Comune, il Consiglio Comunale su conforme parere della Commissione Urbanistica ed Edilizia salvo il nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della L. 1357/1955 e successive modificazioni, può autorizzare il Sindaco a derogare dalle prescrizioni del P.R.G., salvo quanto concerne le destinazioni d'uso e il tipo di intervento edilizio consentito.

**Art. 90 - Misure di salvaguardia**

A datare dall'adozione del P.R.G da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e sino a quando il P.R.G non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.R.G. adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L. 1902/1952 e 517/1966.

**Capitolo IX**  
**Norme relative alle Osservazioni**

**Art. 91 - Normativa relativa alle Osservazioni accolte**

- Oss. n. 1 – *Beconcini Giuseppe – Capoluogo, traversa interna a via Trento.*  
*Oggetto : Modifica di area da B1 a D10*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/16 – 2/12.
- Oss. n. 11 – *Nelli Giovanni (Soc. Fucecchiello) – Capoluogo, via Fucecchiello.*  
*Oggetto : Conferma di verde pubblico di P. di L.*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/15 – 4/15 – 2/12.
- Oss. n. 23 – *Bini Giorgio – Massarella loc. Cinelli.*  
*Oggetto : Lotto concessionato*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/5.
- Oss. n. 32 – *Santonocito don Ferdinando – Massarella, piazza 7 Martiri.*  
*Oggetto : Inversione tra zona a verde pubblico e zona per attrezzature*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/4 - 4/4.
- Oss. n. 61 – *Vezzosi Ida – Capoluogo, via della Concia.*  
*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/16 – 4/16.  
Area Elementare n. 3 – Lotto n. 34
- Oss. n. 68 – *Banti Valter e Simone – Massarella, via Casabianca loc. Salto alle Vecchie.*  
*Oggetto : Precisazione della norma per le zone B4*  
– La Superficie Coperta ammessa in ampliamento può essere utilizzata, tutta o in parte, per il completamento tipologico del fabbricato. La presente norma ha valore generale.  
– Modificato art. 41 delle presenti NTA (aggiunto paragrafo “ampliamenti” al punto “1 - Modalità di intervento comuni a tutte le sottozone”).

- Oss. n. 69 – *Banti Silvano – Massarella, via delle Cerbaie.*  
*Oggetto : Classificazione di area per Attività di ristorante (F3.7)*  
– Modificato art. 70 delle presenti NTA (aggiunto area F 3.7) e modificato cartografia – Tavv. 2/5.
- Oss. n. 74 – *De Vincenzi Roberta – Galleno, via nuova di Circonvallazione.*  
*Oggetto : Classificazione di area D15*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/7.
- Oss. n. 77 – *Ricciarelli Cristina – Galleno, via delle Pinete.*  
*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/2 – 4/2.  
Area Elementare n. 12 – Lotto n. 8
- Oss. n. 78 – *Sainati Leopolda – Querce, via dei Sorini.*  
*Oggetto : Riclassificazione del fabbricato da Valore scarso a Valore nullo*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/1.
- Oss. n. 86 – *Banti Luca – Massarella, loc. Cinelli via delle Cerbaie.*  
*Oggetto : Individuazione di fabbricato e classificazione di Valore*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/5.
- Oss. n. 87 – *Brillanti Mario – Ponte a Cappiano, viale Colombo.*  
*Oggetto : Modifica di area da verde pubblico a D1*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/9 – 4/9 – 2/11.
- Oss. n. 88 – *Lupi Patrizia – Capoluogo, via Fucecchiello.*  
*Oggetto : Aumento dell'altezza massima dei fabbricati*  
Accolta – Modificato allegato alle Norme.  
Area Elementare n. 5 – Comparto n. 11
- Oss. n. 99 – *Cinelli Danila – Massarella, loc. Cinelli via delle Cerbaie.*  
*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato allegato alle Norme.  
Area Elementare n. 10 – Lotto n. 8

- Oss. n. 103 – *Bonaccorsi Massimo – Querce, via di Ferretto.*  
*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/1 – 4/1 – 2/1.  
Area Elementare n. 13 – Lotto n. 5
- Oss. n. 108 – *Ulivieri Quintilio – Querce, loc. Ulivieri.*  
*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato allegato alle Norme  
Area Elementare n. 13 – Lotto n. 6
- Oss. n. 109 – *Campigli Learco e Biondi Vera – Botteghe, via delle Colmate.*  
*Oggetto : Nuovo lotto nel comparto D4*  
– Modificato allegato alle Norme cartografia – Tavv. 3/11 – 4/11 – 2/12.  
Area Elementare n. 9 – Comparto 2D
- Oss. n. 117 – *Mazzetti Loredana – San Pierino, via del Cedro.*  
*Oggetto : Modifica tipologia*  
– Modificato allegato alle Norme  
Area Elementare n. 1 – Lotti n. 1-2
- Oss. n. 130 – *Siasim srl – Capoluogo, viale Napoleone Bonaparte.*  
*Oggetto : Modifica di area da D5 a B1*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/13 – 2/12.
- Oss. n. 135 – *Boldrini Renzo – Ponte a Cappiano, via della Palagina.*  
*Oggetto : Ampliamento fabbricato*  
– Ampliamento “Una tantum” di mq. 60 di S.U.L. del fabbricato esistente in zona E, con destinazione commerciale
- Oss. n. 148 – *Bertelli Luciano e Andrea – Capoluogo, via Fiorentina.*  
*Oggetto : Riclassificazione del fabbricato da Valore urbanistico a valore nullo*  
– Modificato cartografia – Tav. 3/15.
- Oss. n. 152 – *Fattori Mauro e Fabio – Botteghe, via Vallebuia.*  
*Oggetto : Riclassificazione del fabbricato da Valore a Valore nullo*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/12.

- Oss. n. 159 – *Arch. Mario Rossi – Botteghe, via delle Colmate.*  
*Oggetto : Correzione cartografia nel rispetto del P. di L. approvato.*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/11-4/11.
- Oss. n. 173 – *Morici Franco – Capoluogo, via Buonarroti.*  
*Oggetto : Nuovo lotto edificabile in aggiunta al Comparto.*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12.  
Area Elementare n. 5 – Comparto n. 9
- Oss. n. 180 – *Crociani Rolando e Gargani Elisa – Capoluogo, via Trento.*  
*Oggetto : Nuovo lotto libero con modifiche al perimetro del Comparto.*  
– Modificato allegati alle Norme e cartografica – Tavv. 3/14-16 – 4/14-16 – 2/12.  
Area Elementare n. 2 – Lotto n. 32
- Oss. n. 195 – *Ricciarelli Vanna – Botteghe, via Pacinotti.*  
*Oggetto : Modifica normativa della zona D1*  
– Modificato art. 44 zone D1 (4° comma) delle presenti NTA.
- Oss. n. 207 – *Nistri Ranelletti Luca – Ponte a Cappiano, via della Palagina.*  
*Oggetto : Aumento di S.U.L.*  
- Modificato allegato alle Norme - Il comparto è stato suddiviso in due sub comparti individuati dalla strada interna –  
Area elementare n. 7 – Comparto 1D
- Oss. n. 211 – *Tiro a segno nazionale – Capoluogo, via Pistoiese.*  
*Oggetto : Adeguamento zonizzazione e normativa*  
– Modificato art. 78 delle presenti NTA (aggiunta 4° comma) e cartografia  
Tavv. 3/11-14 – 4/11-14 – 2/12.
- Oss. n. 226 – *Giacomelli Remo ed altri – San Pierino, via Sanminiatese.*  
*Oggetto : Modifica zonizzazione da D14 a E7*  
– Modificato cartografia – Tavv. 2/14 – 3/17 – 4/17.
- Oss. n. 228 – *Marconcini Marco – Botteghe, via Citornella.*  
*Oggetto : Conferma degli indici del P. di L. approvato*  
Al lotto sono assegnati i seguenti parametri: If = 2 - RC = 23.5% - H = 8.50.

Oss. n. 236 – *Soc. Imm. Ulisse – Capoluogo, via Carlo Alberto dalla Chiesa.*

*Oggetto : Modifica tipologia insediativa*

– Modificato allegato alle Norme

Area elementare 3 – Lotto n. 27 – Tipologia plurifamiliare

Oss. n. 254 – *Nencini Adriana – Querce, via Prov.le Massarella.*

*Oggetto : Accorpamento manufatti*

Si consente l'accorpamento dei manufatti esistenti mediante la demolizione e la successiva ricostruzione di un accessorio di mq. 118 di superficie coperta.

Oss. n. 255 – *Macchi Adolfo – Ponte a Cappiano, via Menabuoi.*

*Oggetto : Traslazione di tratto di viabilità*

– Modificato Cartografia – Tavv. 3/9 – 4/9 – 2/11

Oss. n. 256 – *Campani Valter e Lucchesi Leonardo.*

*Oggetto : Modifica normativa zone D1*

– Modificato art. 44 zone D1 (4° comma) delle presenti NTA.

Oss. n. 258 – *Giglioli Massimo e Vanni Luana – Capoluogo, via Botticelli.*

*Oggetto : Modifica zonizzazione da verde alberato a verde privato*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/15 – 4/15 – 2/14.

Oss. n. 269 – *Pacella Antonio ed altri – San Pierino, via Sanminiatese.*

*Oggetto : Modifica ubicazione area D14 per deposito inerti*

– Modificato cartografia – Tavv.– 3/17 – 4/17 – 2/14.

Oss. n. 271 – *Soc. Bartoli e Colabeton – San Pierino, via Sanminiatese.*

*Oggetto : Modifica ubicazione area D14 per deposito inerti*

– Modificato cartografia – Tavv.– 3/17 – 4/17 – 2/14.

Oss. n. 280 – *Biondi Milena – Capoluogo, via Giordano.*

*Oggetto : Modifica zonizzazione da B5 a B1 e riclassificazione di fabbricato di valore nullo*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/14 – 2/12.

Oss. n. 283 – *Giovannetti Giovanni ed altri – Capoluogo, via Botticelli.*

*Oggetto : Riclassificazione del fabbricato da Valore a Scarso valore*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/15.

Oss. n. 290 – *Geom. Franco Morici – Querce, loc. Ulivieri.*

*Oggetto : Lotto concessionato*  
– Modificato cartografia – Tavv. 2/4.

Oss. n. 299 – *Benvenuti Consolina e Cioni Antonio – Torre, via delle Forre.*

*Oggetto : Trasformazione di annesso agricolo*  
– Trasformazione già consentita dalla vigente normativa.

Oss. n. 312 – *Rimorini Adriano – Galleno, traversa di via Romana Lucchese.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/2 – 4/2.  
Area elementare 12 – Lotto n. 7

Oss. n. 321 – *Kuwait Petroleum Italia spa – Galleno, via nuova di Circonvallazione.*

*Oggetto : Classificazione di area D15*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/7.  
Il distributore esistente nel centro urbano dovrà essere obbligatoriamente  
dismesso e trasferito – L'area di risulta dovrà essere destinata a parcheggio.

Oss. n. 325 – *Ercolini Aldo – Capoluogo, via Trento.*

*Oggetto : Riclassificazione da verde pubblico attrezzato a lotto concessionato*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/16 – 4/16 – 2/12.  
Area elementare 2 – B 22

Oss. n. 328 – *Soc. Cerro Costruzioni srl – Capoluogo, via Sotto le Vigne.*

*Oggetto : Riclassificazione da lotto libero a lotto concessionato*  
– Modificato cartografia – Tav. 3/14.

Oss. n. 333 – *Ufficio Tecnico – Sezioni Urbanistica e Lavori Pubblici.*

*Oggetto : Chiarimenti normativi e rettifica discordanze cartografiche*  
– Modificato Norme, allegati alle Norme e cartografia.  
Si precisa che, nel caso di ulteriori eventuali discordanze cartografiche, si  
deve fare riferimento alle tavole di maggiore dettaglio (scala 1:2000).

Oss. n. 337 – *Soc. La Torrigiana – Torre, via San Gregorio.*

*Oggetto : Aumento di SUL per attività polifunzionale (G5)*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/5 – 2/9.

L'immobile esistente potrà essere ampliato fino a raggiungere una SUL massima di mq. 1100.

## **Art. 92 - Normativa relativa alle Osservazioni accolte parzialmente**

Oss. n. 2 – *Solera Materie Plastiche – Capoluogo, via Martiri della Libertà.*

*Oggetto : Maggiore ampliamento di attività produttiva in posizione diversa*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12.

Area Elementare n. 6 – Comparto produttivo n. 7D – Zona D2

Oss. n. 8 – *Ricci Mauro – Capoluogo, via vicinale di Dorè.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12.

Area Elementare n. 5 – Lotto n. 36

Oss. n. 10 – *Talini Vasco – Massarella, via delle Cerbaie.*

*Oggetto : Riclassificazione di area da strada a B4*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/4 – 2/6.

Oss. n. 14 – *D'Andrea Rodolfo – Capoluogo – via Burello.*

*Oggetto : Aumento del numero dei piani*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 4/13.

Area Elementare n. 6 – Comparto n. 3

Oss. n. 15 – *Borgioli Carlo – Capoluogo – via Giusti.*

*Oggetto : Ampliamento “una tantum” di lotto in zona B1*

– Il fabbricato esistente può essere ampliato con una SUL massima di mq. 150

Oss. n. 21 – *Botrini Carla – Capoluogo – interno Via Trento.*

*Oggetto : Rielaborazione Comparto n. 20 già edificato*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/16 – 4/16 – 2/12.

Area Elementare n. 2 – Comparto n. 20

Oss. n. 29 – *Lotti Nevo – Capoluogo – via Michelangelo.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 - 4/13.

Area Elementare n. 5 – Lotto n. 37

Oss. n. 33 – *Fiscina Giuseppe – San Pierino, via delle Viole.*

*Oggetto : Riclassificazione del fabbricato da Valore a valore urbanistico*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/17.

Oss. n. 39 – *Carli Edo – Capoluogo, via Mariotti.*

*Oggetto : Modifica tipologia fabbricato e numero alloggi*

Il numero degli alloggi previsti è vincolante solo ai fini del calcolo delle superfici accessorie, mentre è indicativo dell’assetto planivolumetrico e tipologico dell’intervento.

– Modificato art. 29 delle presenti NTA (aggiunta 2° comma).

Oss. n. 40 – *Ditta Canovai s.r.l. – Capoluogo, via di Burello.*

*Oggetto : Maggiore ampliamento di attività produttiva*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12.

Area Elementare n. 6 – Comparto produttivo n. 7D – Zona D2

Oss. n. 48 – *Rossi Lido – Capoluogo, via dell’Unità d’Italia.*

*Oggetto : Modifica al Comparto*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12.

Area Elementare n. 6 – Comparto n. 5

Oss. n. 50 – *Soc. Gamor s.a.s. – Capoluogo, via Colombo.*

*Oggetto : Modifica destinazioni insediabili in zona G5*

– Modificato art. 78 delle presenti NTA (aggiunta 4° comma).

Oss. n. 51 – *Soc. Imm. Nuovo Mondo – Capoluogo, via di Taccino.*

*Oggetto : Riclassificazione del fabbricato da Valore a valore scarso*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/10.

Oss. n. 60 – *Ditta Cenci Pietro s.n.c. – Botteghe, via E. Fermi.*

*Oggetto : incremento della potenzialità insediativa*

– Ampliamento “una tantum” del 25% della superficie coperta del fabbricato in zona D1.

- Oss. n. 62 – *Del Bino Fabio – Massarella, loc. Cinelli via delle Cerbaie.*  
*Oggetto : Variazione zonizzazione da B4 a B1*  
– Ampliamento “una tantum” del fabbricato in zona B4, pari a mq. 100 di SUL, senza variazione della destinazione di zona.
- Oss. n. 72 – *Geom. Paolo Ricciarelli – Galleno, via Cavalieri del Tau.*  
*Oggetto : Modifiche per adeguamento a concessioni rilasciate*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/2 – 4/2 – 2/4.  
Area Elementare n. 12 – Comparti n. 2 e 4
- Oss. n. 91 – *Mazzantini Silvano – Capoluogo, viale Colombo.*  
*Oggetto : Incremento della potenzialità edificatoria*  
– Ampliamento “una tantum” di fabbricato in zona D2, pari a mq. 2600 di SUL, a condizione che venga realizzata una fascia alberata di rispetto della circonvallazione di almeno ml. 20 dal filo stradale.
- Oss. n. 92 – *Bartoli Debora – San Pierino, via del Porto.*  
*Oggetto : Aggiornamento previsioni in adeguamento a concessione rilasciata*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/16-17 – 4/16-17.  
Area Elementare n. 1 – Comparto n. 2
- Oss. n. 93 – *Francalanci Aldo – Pinete, via Pesciatina.*  
*Oggetto : Diversa configurazione del Comparto 2 A.E. 11*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/3 – 4/3 – 2/5.  
Area Elementare n. 11 – Comparto n. 2
- Oss. n. 98 – *Cecconi Mario ed altri – Capoluogo, viale Colombo.*  
*Oggetto : Modifica di area da verde alberato a D1*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/9 – 4/9 – 2/11.
- Oss. n. 100 – *Nelli Giampaolo per Calzificio CMN – Capoluogo, via Arcivescovo Ruffino.*  
*Oggetto : Aumento della SUL e del numero dei piani*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 4/15.  
Area Elementare n. 5 – Comparto n. 22
- Oss. n. 110 – *Chelini Rodolfo – Capoluogo, via Fucecchiello.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/15 – 4/15 – 2/12.  
Area Elementare n. 5 – Lotto n. 38

Oss. n. 114 – *Benvenuti Mario e Soldani Dina – Massarella, loc. Cinelli.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme.  
Area Elementare n. 10 – Lotto n. 9

Oss. n. 119 – *Buglioni Bruno e Fiore – Capoluogo, via Prov. Pisana.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/15 – 4/15 – 2/14.  
Area Elementare n. 5 – Lotto n. 39

Oss. n. 121 – *Bertoncini Anna, Maria e Costagli Giancarlo – Capoluogo, via Nardella*

*Oggetto : Revisione Comparto n. 20 con inserimento edifici concessionati*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/16 – 4/16 – 2/12  
Area Elementare n. 2 – Comparto n. 20

Oss. n. 134 – *Chiti Italice e Adria – Capoluogo, via Tondoli.*

*Oggetto : Modifiche al Comparto e formazione di sub-comparto*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/15 – 4/15 – 2/12  
Area Elementare n. 5 – Comparto n. 24

Oss. n. 137 – *Nencioni Emilio – Capoluogo, via Giovanni XXIII.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/16 – 4/16  
Area Elementare n. 3 – Lotto n. 35.

Oss. n. 141 – *Soldaini Norico e Guidi Carla – Capoluogo, via delle Fornaci.*

*Oggetto : Riduzione di verde pubblico*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/14 – 4/14 – 2/12  
Area Elementare n. 2 – Comparto n. 18.

Oss. n. 142 – *Baldacci Carlo ed altri – Botteghe, via Pistoiese.*

*Oggetto : Modifica previsione viaria*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/11 – 4/11  
Area Elementare n. 9 – Comparto n. 1.

Oss. n. 143 – *Consiglio di Circostrizione n. 8 – Massarella.*

*Oggetto : Permanenza di attività commerciali e artigianali*  
– Già consentito dalle presenti NTA.

Oss. n. 144 – *Matteoni Etrusco – Massarella, loc. Cinelli via delle Cerbaie*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*  
– Modificato allegato alle Norme  
Area Elementare n. 10 – Lotto n. 10.

Oss. n. 154 – *Pellegrini Aldo e Roberto – Capoluogo, via di Burello.*

*Oggetto : Variazione alla normativa delle zone B4*  
– Modificato art. 41 zone B4 delle presenti NTA.

Oss. n. 155 – *Nistri Ranelletti Luca – Ponte a Cappiano, La Palagina.*

*Oggetto : Individuazione nuovo comparto di Recupero*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tav. 3/8 – 4/8 – 2/11  
Area Elementare n. 12 – Zona D9 – Intervento ammissibile mediante Piano di Recupero delle volumetrie esistenti, con categoria Restauro.

Oss. n. 162 – *Tamburini Parigino e Tognetti Dina – Capoluogo, via Valpinsana.*

*Oggetto : Modifica potenzialità edificatoria*  
Ampliamento “una tantum” limitatamente alla sopraelevazione della porzione di fabbricato ad un solo piano

Oss. n. 175 – *Capodarca Luigi e Corsagni Delfina (Ristorante La Campagnola)*

*Oggetto : Esatta individuazione area alberghiera*  
– Modificato cartografia – Tav. 3/13 – 2/11

Oss. n. 181 – *Fincopel s.r.l. – Torre, via Montebono*

*Oggetto : Modifica potenzialità edificatoria*  
Ampliamento “una Tantum” per completamento tipologico e spostamento del fabbricato per ragioni di pericolosità della viabilità.

- Oss. n. 183 – *Soc. Mistieta s.r.l. – Capoluogo, via della Costituzione.*  
*Oggetto : Modifica tipologia fabbricati e numero alloggi*  
– Modificato allegato alle Norme  
Area Elementare n. 6 – Lotto n. 4.
- Oss. n. 185 – *Ferri Giampiero e Giuliano – Capoluogo, via Trento.*  
*Oggetto : Individuazione lotto concessionato*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/14-16 – 4/14-16 – 2/12
- Oss. n. 186 – *Giorgi Luca.*  
*Oggetto : Chiarimenti sulle aree di forestazione*  
– Modificato art. 81 delle presenti NTA (aggiunta 3° comma).
- Oss. n. 192 – *Cooper 2000 s.r.l. – Botteghe, via Pistoiese.*  
*Oggetto : Variazione di tipologia insediativa area P.E.E.P.*  
– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/11 – 4/11  
Area Elementare n. 9 – Comparto n. 3.
- Oss. n. 198 – *Ditta Immobiliare Stella sas – Capoluogo, via U.Foscolo*  
*Oggetto : Variazione di tipologia insediativa*  
– Modificato art. 16 delle presenti NTA (aggiunto 7° comma).
- Oss. n. 199 – *Scardigli Laura – Capoluogo, via U.Foscolo*  
*Oggetto : Variazione di tipologia insediativa (Reiterazione n. 199)*  
– Modificato art. 16 delle presenti NTA (aggiunto 7° comma).
- Oss. n. 201 – *Bruno Cecchi s.p.a. – Galleno, via Romana Lucchese.*  
*Oggetto : Declassamento fabbricato e individuazione nuova area D15*  
– Modificato cartografia – Tav. 2/4  
Il distributore esistente nel centro urbano dovrà essere obbligatoriamente  
dismesso e trasferito – L'area di risulta dovrà essere destinata a parcheggio.
- Oss. n. 209 – *Boschi Alfredo – Ponte a Cappiano, via dei Granai.*  
*Oggetto : Esclusione di area classificata verde pubblico*  
– Modificato cartografia – Tavv. 3/9 – 4/9 – 2/11.
- Oss. n. 210 – *Bilanceri Spartaco – Ponte a Cappiano, viale Colombo.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/9 – 4/9.

Area Elementare n. 7 – Lotto n. 8 (Solo residenza).

Oss. n. 229 – *Boschi Bruno – Capoluogo, via vicinale di Dorè*

*Oggetto : Modifica zonizzazione da B5 a B1*

– Modificato cartografia – Tavv. 3/13 – 2/12.

Oss. n. 230 – *Catastini Giovanni per Consorzio Conciatori – Ponte a Cappiano, via del Castellare.*

*Oggetto : Ampliamento area per impianto depurazione*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/12 – 4/12 – 2/11.

Si prescrive l'acquisizione delle aree destinate a verde alberato di rispetto.

Oss. n. 235 – *Rovini Renzo – Querce, via Sorini.*

*Oggetto : Individuazione di nuova zona di recupero*

– Modificato cartografia – Tav. 2/4.

Intervento ammissibile mediante Piano di Recupero delle volumetrie esistenti, con categoria Ristrutturazione Urbanistica e destinazione residenziale.

La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie territoriale, mentre si potrà rendere non permeabile non oltre il 25% delle aree scoperte.

Il complesso dovrà essere dotato di approvvigionamento idrico collegato alla rete del pubblico acquedotto.

Oss. n. 251 – *Autocarrozzeria Zari – Capoluogo, via Martiri della Libertà.*

*Oggetto : Ampliamento potenzialità edificatoria*

– Modificato art. 44 delle presenti NTA (punto 3 – Modalità di intervento).

Oss. n. 261 – *Soc. Edil - Invest – Capouogo, via Burello.*

*Oggetto : Modifiche comparto n. 4*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/12 – 4/12 – 2/11.

Area Elementare n. 6 – Comparto n. 4

Inserimento di nuova strada ad Est del verde pubblico in prolungamento di Via della Costituzione.

Possibilità di suddivisione del fabbricato C1 mediante attraversamento pedonale al piano terra e destinazione residenziale fino ad un massimo del 30% .

Le predette prescrizioni dovranno essere recepite dal Piano di Recupero o Piano di Inquadramento Operativo di Comparto, che dovrà inoltre ristudiare

complessivamente il Comparto al fine di recepire, ove possibile, le ulteriori proposte.

Oss. n. 263 – *Costagli Antonio e Sirio – San Pierino, via Mazzone.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/17 – 4/17 – 2/14.

Area Elementare n. 1 – Lotto n. 29

Oss. n. 266 – *Cammilli Oscarina – San Pierino, via Sanminiatese.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/17 – 4/17

Area Elementare n. 1 – Lotto n. 30

Oss. n. 272 – *La Draga di San Pierino – Capoluogo, via Ponsano.*

*Oggetto : Variazione da zona E6 a zona F3.8*

– Modificato art. 70 delle presenti NTA (aggiunto area F 3.8) e modificato cartografia – Tavv. 3/16-17 – 4/16-17 – 2/14.

Oss. n. 285 – *Lippi Silvio – Ponte a Cappiano, viale Colombo.*

*Oggetto : Modifica perimetro comparto n. 6 A.E.7*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/9 – 4/9 – 2/11

Area Elementare n. 7 – Comparto n. 6

Oss. n. 286 – *Caponi Giuseppe per Coop. Gramsci – Capoluogo, via Cellini.*

*Oggetto : Modifica dell'area per edificio di culto*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12

Oss. n. 302 – *Lazzeretti Anfitro ed altri – Capoluogo, viale Colombo.*

*Oggetto : Modifica perimetro comparto n. 6 A.E.6*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/13 – 4/13 – 2/12

Area Elementare n. 6 – Comparto n. 6

Oss. n. 314 – *Panichi Enio – Galleno, via Romana Lucchese.*

*Oggetto : Modifica previsione viaria e accorpamento di lotti*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/2 – 4/2 – 2/7

Area Elementare n. 12 – Lotto n. 5

Oss. n. 327 – *Montanelli Licia ed altri – Capoluogo, via Giordano.*

*Oggetto : Nuovo lotto libero*

– Modificato allegato alle Norme e cartografia – Tavv. 3/14 – 4/14

Oss. n. 329 – *Morelli Carla ed altri – Capoluogo, via Padre Checchi.*

*Oggetto : Riclassificazione di fabbricato da valore scarso a valore nullo*

– Modificato cartografia – Tav. 3/15

Il fabbricato dovrà essere arretrato di almeno ml. 10 per consentire la realizzazione della strada in rettilineo.

Oss. n. 331 – *Sordi Paolo*

*Oggetto : Aggiunte alla normativa.*

– Trattasi di modifiche al Regolamento Edilizio, già recepite.

Oss. n. 336 – *Ditte Varie zona Burello – Capoluogo, via Burello.*

*Oggetto : Modifica alla normativa della zona D5*

– Modificato art. 48 punto 3 delle presenti NTA.

Oss. n. 340 – *Costagli Gianfranco e Matteucci Maria Gloria – Capoluogo, via L. da Vinci.*

*Oggetto : Ricostruzione garage in deroga alla distanza dalla strada*

– L'accessorio destinato a garage, attualmente esistente ed interessato dalla previsione di prolungamento di via Boccaccio, all'atto della realizzazione dello stesso prolungamento, potrà essere ricostruito, anche in deroga alla distanza minima dalla strada, nel rispetto della SUL e del volume esistenti.

**Art. 93 - Normativa relativa alle Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Toscana**

Oss. "A" – *Orsucci Andrea e Danilo – Galleno, via Rimoro.*

*Oggetto : Variazione di zona da E4 a D15*

– Modificato cartografia – Tav. 2/7.

La presente costituisce reiterazione ed integrazione delle Osservazioni n. 74 e 321, accolte congiuntamente dalla Regione Toscana

Oss. “B” – *Maggi Massimo ed altri – Capoluogo, via Trento.*

*Oggetto : Conferma di precedente previsione dimensionale di collegamento stradale*

– Modificato cartografia – Tav. 3/16 – 4/16 – 2/12.

**INDICE**

Art.		Pag.
<b>Titolo I</b>		
<b><i>Disposizioni Generali</i></b>		
1	Finalità, contesto normativo e campo di applicazione del P.R.G.	3
2	Validità e efficacia del P.R.G.	3
3	Norme per l'edificabilità	4
4	Variazione di destinazione d'uso	4
5	Elaborati del P.R.G.	5
6	Piani urbanistici attuativi già completati ed in corso di esecuzione	5
7	Concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G.	6
8	Regolamento Edilizio	6
<b>Titolo II</b>		
<b><i>Standard</i></b>		
9	Parametri urbanistici - Parametri edilizi	8
10	Standard residenziale per abitante	8
11	Classificazione dello standard per parcheggi	8
<b>Titolo III</b>		
<b><i>Attuazione del PRG</i></b>		
12	Modalità di attuazione del P.R.G.	12
13	Programma Pluriennale di Attuazione - <b>STRALCIATO</b>	12
14	Intervento preventivo	12
15	Intervento diretto	13
16	Comparti urbanistici	14
17	Piani di inquadramento operativo di comparto P.I.O.d.C.	15
18	Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati	16
<b>Titolo IV</b>		
<b><i>Interventi previsti e loro modalità</i></b>		
<b>Cap. I</b>		
<b><i>Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente</i></b>		
19	Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico e ambientale	18

Art.		Pag.
20	Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio	19
21	Manutenzione ordinaria : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	19
22	Manutenzione straordinaria : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	19
23	Restauro e risanamento conservativo : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	22
24	Interventi definiti dall'art. 2, comma 60, della Legge 662/96 e dall'art. 26 della Legge 47/85 : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	23
25	Ristrutturazione edilizia : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	23
26	Demolizione : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	24
27	Formazione di nuove unità immobiliari : disposizioni particolari per gli immobili classificati di valore	25
28	Demolizione di edifici industriali in zone residenziali e ricostruzione con modifiche della S.U.L. e della destinazione d'uso	25
<b>Cap. II</b>	<b><i>Interventi di nuova costruzione</i></b>	
29	Nuovo impianto	27
<b>Cap. III</b>	<b><i>Interventi nelle zone agricole</i></b>	
30	Interventi nelle zone agricole	28
31	Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	28
32	Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali o facenti parte di complessi rurali	29
33	Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola	30
34	Nuove costruzioni	30
35	Interventi su costruzioni esistenti e nuove costruzioni	31
36	Depositi di attrezzi e annessi agricoli inferiori a mc. 80	32
37	Serre	35

Art.		Pag.
<b>Titolo V</b>	<b>Zonizzazione</b>	
38	Divisione del territorio comunale in zone omogenee	37
<b>Cap. I</b>	<b>Zone prevalentemente Residenziali</b>	
39	Caratteri e destinazioni d'uso delle zone residenziali	40
40	Zone omogenee di tipo "A"	41
41	Zone omogenee di tipo "B"	43
42	Zone omogenee di tipo "C"	52
<b>Cap. II</b>	<b>Zone a prevalenze destinazione produttiva secondaria e terziaria</b>	
43	Definizione e classificazione delle zone omogenee di tipo "D"	54
44	Zone produttive esistenti sature (D1)	55
45	Zone produttive di completamento (D2)	57
46	Piani attuativi approvati o convenzionati (D3)	58
47	Zone per nuovi insediamenti produttivi (D4)	58
48	Zone miste residenziali/artigianali esistenti (D5)	60
49	Zone miste con piani attuativi approvati o convenzionati (D6)	61
50	Zone produttive esistenti di valore storico (D7)	62
51	Zone per attrezzature ricettive e alberghiere esistenti (D8)	63
52	Zone per nuove attrezzature ricettive e alberghiere (D9)	63
53	Zone commerciali esistenti (D10)	64
54	Zone per nuovi insediamenti commerciali (D11)	65
55	Zone per insediamenti misti di servizio alla produzione (D12)	66
56	Zone artigianali e di servizio all'autotrasporto (D13)	67
57	Aree di deposito di inerti (D14)	69
58	Distributori (D15)	69
59	Zone per campeggi (D16)	70
<b>Cap. III</b>	<b>Zone di ristrutturazione Urbanistica</b>	
60	Zone omogenee "R" di ristrutturazione urbanistica	72

Art.		Pag.
<b>Cap. IV</b>	<b><i>Zone a prevalente destinazione agricola e forestale</i></b>	
61	Caratteri e definizioni e norme generali	73
62	Stato di fatto	76
63	Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole	76
64	Unità minima di intervento	77
65	Classificazione delle zone agricole	77
66	Agriturismo	89
<b>Cap. V</b>	<b><i>Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale</i></b>	
67	Classificazione delle zone "F"	90
68	Zone destinate alla viabilità (F1)	90
69	Zone per attrezzature urbane e comprensoriali (F2)	92
70	Attrezzature private per il tempo libero (F3)	93
71	Parchi urbani (F4)	97
72	Parchi territoriali (F5)	98
<b>Cap. VI</b>	<b><i>Zone destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico</i></b>	
73	Definizione e classificazione delle zone "G"	101
74	Attrezzature scolastiche (G1)	101
75	Attrezzature di interesse comune (G2)	102
76	Verde pubblico attrezzato di quartiere (G3)	103
77	Attrezzature sportive pubbliche e private di uso pubblico (G4)	103
78	Attrezzature private ad uso pubblico (G5)	104
79	Piazze (G6)	102
<b>Cap. VII</b>	<b><i>Zone a vincolo speciale</i></b>	
80	Aree di rispetto stradale	106
81	Aree a verde alberato e di rispetto	106

Art.		Pag.
82	Aree di rispetto cimiteriale	106
83	Aree di rispetto di elettrodotti e delle attrezzature tecnologiche	107
84	Corsi d'acqua e relative aree di rispetto	107
85	Zone di rispetto delle risorse idriche	108
86	Criteri di intervento per la riduzione del rischio idraulico	108
<b>Cap. VIII</b>	<b><i>Norme finali e norme transitorie</i></b>	
87	Costruzioni preesistenti	109
88	Decadenza di norme di contrasto	109
89	Poteri di deroga	109
90	Misure di salvaguardia	110
<b>Cap. IX</b>	<b><i>Norme relative alle Osservazioni</i></b>	
91	Normativa relativa alle Osservazioni accolte	111
92	Normativa relativa alle Osservazioni accolte parzialmente	117
93	Normativa relativa alle Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Toscana	126