



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (Provincia di Pistoia)

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione

Ing. Gaetano Pollerone – Funzionario Tecnico Comunale

Consulenza Urbanistica : Arch. Giuliano Giovannelli

Consulenza GIS : Ing. Maurizio Martelli

Ufficio Tecnico Comunale

Redazione N.T.A. : Geom. Federico Salvadeo

Assistenza cartografica: Geom. Sabato Tedesco

Studi Geologici

Territorio e Ambiente s.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Adozione con Delibera Consiglio Comunale n. **48** del **10.11.2005**

Approvazione con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del _____

IL SINDACO
(Renzo Mochi)

PARTE PRIMA NORME GENERALI

Art. 1 Definizioni

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale di cui all'art. 7 della L. 1150/42 è costituito dal complesso di atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse secondo il disposto della L.R.03.01.2005 n.1 e successive modifiche.
2. Il Piano Regolatore Generale Comunale è costituito, ai sensi della stessa L.R. 1/05,
 - a. dal Piano Strutturale (P.S.), strumento di pianificazione territoriale.
 - b. dal Regolamento Urbanistico (R.U.) e dai Piani Complessi di Intervento nonché dai Piani Attuativi, atti di governo del territorio.
3. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 54 del 29.08.2003, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale. Esso disciplina inoltre ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, in altre parole in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 2 Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico¹ contiene:
 - a. la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati²;
 - b. la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della legge regionale 03.01.2005 n. 1, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
 - c. la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
 - d. la individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi³;
 - e. la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati.
 - f. le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - g. la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - h. la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e dell'art. 3 della L.R. 22.07.1998 n. 38.

¹ ai sensi dell'art. 28, comma 2° della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 così come sostituito dall'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1.

² ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, legge 6 agosto 1967 n. 765, e dell'art. 4, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.

³ secondo l'iter di cui all'art. 69 e succ. della citata legge 1/05.

2. Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre:
 - a. indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico e dei relativi Piani di dettaglio.
 - b. L'individuazione della fattibilità geologica ed idraulica degli interventi di nuova previsione ai sensi della D.C.R.T. 94/85 e D.C.R.T. 12/2000;
 - c. La analisi della fattibilità degli interventi già previsti nel vecchio S.U., alla luce della nuova normativa (D.C.R.T. 12/2000) nel frattempo subentrata rispetto alla procedura all'epoca utilizzata per la verifica della fattibilità e che faceva riferimento alla sola D.C.R.T. 94/85;
 - d. Approfondimenti di alcuni temi territoriali studiati dal P.S.
 - e. indicazioni e prescrizioni per effettuare studi geognostico-geotecnici e conseguenti progetti di Piani di Bonifica inerenti la "fattibilità limitata per motivi geomorfologici" - classe F4 - risultata per alcune previsioni nel territorio comunale.
 - f. la disciplina dei Piani di settore vigenti e in corso di redazione, con particolare riferimento al P.E.E.P. di cui all'art. 1 della L. 167/62. In tal senso il Regolamento Urbanistico conferma i comparti oggetto di Piano Attuativo e rimanda allo specifico provvedimento per la normativa tecnica di attuazione.

Art.3

Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
 - a. aggiornamento cartografico con rilevamento delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso in atto all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari
 - b. Carta generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:10000)
 - c. Carte delle previsioni urbanistiche all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000)
 - d. Carte della Fattibilità Geologica (scala 1:2000 e scala 1:5.000)
 - e. Carte della Fattibilità Idraulica (scala 1:2.000 e scala 1:5.000)
 - f. Relazione Geologica e documentazioni di supporto allegate tra cui le indicazioni per redigere i Piani di Bonifica per le nuove previsioni risultate a fattibilità limitata "F4" per motivi geologici
 - g. Relazione
 - h. Norme Tecniche di Attuazione
2. Le Norme Tecniche di Attuazione di cui al punto g) del comma precedente sono costituite, oltre che dal presente articolato normativo, dai seguenti allegati:
 - a. 1) Schemi di Convenzione Urbanistica (all. A-B-C)
 - b. 2) Schemi di atti unilaterali d'obbligo per opere da realizzare in zona agricola "E" (all. D-E-F-G)
 - c. 3) Carta dei Giardini storici
 - d. 4) Schede-fabbricato immobili in zona di R.U. A4/n
 - e. 5) Schede-progetto riassuntive (n.15)
 - f. 6) Profilo Regolatore n. 1 scala 1:500

Art. 4

Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo .
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del RU stesso , per i cinque anni successivi alla sua approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.⁴
3. Nei casi in cui siano previsti piani attuativi o interventi comunque con obbligo di convenzionamento di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al precedente comma si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
4. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.⁵
5. Le previsioni di cui al comma 2 e 3 possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
6. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
7. L'Amministrazione Comunale procederà, entro due anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, alla verifica della sua attuazione, attraverso un monitoraggio dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. L'Amministrazione Comunale stabilirà specifiche procedure per le fasi di consultazione con i cittadini finalizzata alla concertazione del programma stesso. A seguito di detto monitoraggio potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a P. A. o P.U.C. di iniziativa privata non ancora attivati.

Art. 5

Varianti al Regolamento Urbanistico

Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui alla L.R. 1/05 e s.m.i.

Art. 6

Norme generali di tipo geologico

1. Il Regolamento Urbanistico definisce la classe di fattibilità delle previsioni urbanistiche, sia di nuovo impianto che riproposte dal vecchio S.U., mediante la procedura descritta nella Relazione Geologica, in applicazione di quanto contenuto nella D.C.R.T. 94/85 e nella D.C.R.T. 12/00

⁴ Vedi art. 55 c. 5 L.R. 1/05

⁵ Ai sensi dell'art. 13 L.R. 1/05.

2. Sono state redatte, per la totalità delle previsioni, la CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA e la CARTA DELLA FATTIBILITA' IDRAULICA in scala 1:10.000 (tavv. n. 1 e n. 2) ed in scala 1:2.000 (tavv. dalla n. 3 alla n. 11), a cui dovrà essere fatto riferimento per l'impostazione delle indagini ed analisi da effettuarsi a supporto dei supporti geologico-geotecnici alle operazioni progettuali-realizzative rese possibili dalle N.T.A. del R.U.
3. Data la necessità di valutare il rapporto tra le caratteristiche di pericolosità dei terreni e l'incidenza su di essi degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, le diverse previsioni sono state organizzate in sette categorie articolate come da **tabella 1a e tabella 1b**.
4. Per le categorie di intervento così definite, l'identificazione della Classe di Fattibilità, in rapporto alle caratteristiche di pericolosità dei terreni di incidenza, è stata effettuata distinguendo tra pericolosità idraulica e pericolosità geomorfologica, utilizzando la **tabella 2**.

TABELLA 1a: CATEGORIE DI ZONAZIONE URBANISTICA
ADOTTATE NELLA REDAZIONE DELLE CARTE DI FATTIBILITA'

DESTINAZIONI DI USO	CAT.	SIGLE ZONAZIONI R.U.	CRITERI DI DIFFERENZIAZIONE
Verde pubblico o privato non attrezzati, aree agricole e boscate, parchi naturali e fluviali, demolizioni;	I	EDIF-RF-1-D EDIF-RF-2-D EDIF-RF-3-D EO EO-R-FERROVIA E1 E2 E1-R-FERROVIA E2-R-FERROVIA E3 E4 E5 CORRIDOIO E1-CORRIDOIO E2-CORRIDOIO E3-CORRIDOIO E4-CORRIDOIO ER1 E4-R-FERROVIA ER1-R ER2 F4-parchi-urbani-e-territoriali V/F-VerdeFluviale Verde-pubblico Verde-pubblico-parco Verde-privato Parcheggi-esistenti	identifica destinazioni dei terreni, per lo più conservative delle condizioni naturali dei terreni, che di loro natura non prevedono edificazioni; di esse si può considerare fattibile di principio la previsione e non vengono zonate nelle carte di fattibilità
Interventi privati o pubblici a bassa incidenza sul territorio quali zone di conservazione dell'edificato storico, parcheggi e corredi stradali in pianura;	II	A1 A2 A3 A3a A3b A4-N Corredo-stradale Parcheggi-progetto Parcheggi-progetto-privati	identifica zone di conservazione dell'edificato esistente che, ove non prevedano rilevanti interventi di incremento di carico urbanistico, sono fattibili, pur con le dovute cautele, anche in siti di elevata pericolosità
Interventi diretti di tipo edificatorio per lo più ad iniziativa privata ad uso residenziale, commerciale e produttivo, Piani di Recupero di singoli edifici, parcheggi in aree collinari, viabilità comunale collegata alla urbanizzazione;	III	BR1 BR2 B1 B1-5 B2 B2-2 B2-3 B3 B4 BO2 C-SAT D1 D3 D3a D3b D4 D4-RS RF-1 RF-2 RF-3 ATT&SERVIZI-int-Sovracominale T1 T2 T3 T4 COMMERCIALE-Progetto Distrib-carburanti Autogrill viabilità-progetto-(vie-comunali) viabilità-e-riprog-(vie-comunali)	identifica zone di nuovi interventi edificatori di tipo "standard" per i quali la classe di fattibilità mantiene per lo più lo stesso grado di quella di pericolosità con condizioni di normale applicazione del D.M. 11.03.1988

TABELLA 1b: CATEGORIE DI ZONAZIONE URBANISTICA
ADOPTATE NELLA REDAZIONE DELLE CARTE DI FATTIBILITA'

DESTINAZIONI DI USO	CAT.	SIGLE ZONAZIONI R.U.	CRITERI DI DIFFERENZIAZIONE
Interventi ad iniziativa pubblica o similari ad elevato valore quali per attrezzature collettive tecniche, sportive, religiose, cimiteriali sanità, istruzione, parcheggi pubblici in struttura interrata od in elevazione a più piani	IV	F1-servizi-attr-int-collettivo F2-attr-impianti-sportivi F3-attr-impianti-tecnologici F3-attr-impianti-tecnologici-depuratore Aree-scolastiche Aree-di-interesse-comune Area-ferroviaria Cimitero	identifica zone in cui adottare maggiori cautele rispetto alla categoria III in quanto interventi a maggiore importanza e/o presenza di persone, opere per le quali non è auspicabile una applicazione minimizzatrice delle norme sulle indagini geognostiche (Classe minima F3 geologica);
Interventi che comportano la redazione di Strumenti Urbanistici Attuativi e come tali considerabili interventi su "area vasta" quali nuovi insediamenti residenziali, artigianali, industriali, Piani di Recupero di aree vaste	V	COMPARTI C1 C2 C3 C4 Aree-PDR D1 D2-RS B.02-PUC PP PUC Nuclei&Aggregati-sparsi	identifica zone di "progetto di insiemi di manufatti che interessano ampie superfici" (sez. H del D.M. 11/03/88) e per le quali, esistendo l'obbligo urbanistico di Strumento Attuativo Preventivo preliminare alle singole concessioni, è necessaria una verifica della fattibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intervento nel suo insieme prima della fase di indagine di ciascuna opera di cui si compone il progetto globale (Classe F3^)
Interventi di nuova grande viabilità pubblica quali strade provinciali, regionali ed autostradali, interventi articolati di viabilità comunale in ambiti collinari e pedecollinari	VI	viabilità-progetto (Variante Montalbano-SP9) viabilità-e-riprog (Masotti- Maltinti)	identifica interventi che necessitano di uno studio globale di fattibilità (Classe F3^) ai sensi della sez. H del D.M. 11/03/88, non potendosi definire in questa sede una parzializzazione in tratti a diversa fattibilità, senza una approfondita analisi idraulica, geognostica e geotecnica sull'intero tracciato ipotizzato.
Interventi all'interno di aree di discarica e di ex cava	VII	CAVE&DISCARICHE	identifica siti territorialmente delicati ed esistenti al cui interno operare con accortezza, in analogia agli interventi pubblici di valore (cat. IV)

TABELLA 2: IDENTIFICAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITA' DELLE PREVISIONI URBANISTICHE, AI SENSI DELLA D.C.R.T. 94/85 e D.C.R.T. 12/00, ADOTTATA NELLA STESURA DELLE CARTE DI FATTIBILITA'

CATEGORIA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA		pericolosità IDRAULICA							pericolosità GEOMORFOLOGICA		
		P 1	P 2	P 3	P 3r	P 3e	P 4r	P 4e	P 2	P 3	P 4
Zone per interventi di verde pubblico o privato non attrezzati, aree agricole e boscate, parchi naturali e fluviali,	I	di principio ammesse e non considerate nelle carte di fattibilità									
Zone per interventi privati o pubblici a bassa incidenza sul territorio	II	F1	F1	F2	F2	F2	F3	F3	F1	F2	F3
Zone per interventi diretti di tipo edificatorio per lo più ad iniziativa privata	III	F1	F2	F2	F3	F3	F4	F4	F2	F3	F4
Zone per interventi ad iniziativa pubblica o similari ad elevato valore	IV	F1	F2	F3	F3	F3	F4	F4	F3	F3	F4
Zone per interventi con obbligo di strumento urbanistico attuativo preventivo trattandosi di interventi su "area vasta":	V	F1	F3 [^]	F3 [^]	F3 [^]	F3 [^]	F4 (F3 [^] se in P4 per sup. < 30% area)	F4 (F3 [^] se in P4 per sup. < 30% area)	F3 [^]	F3 [^]	F4 (F3 [^] se in P4 per sup. < 30% area)
Zone per nuovi interventi di grande viabilità pubblica	VI	F1	F3 [^]	F3 [^]	F3 [^]	F3 [^]	F3 [^]				
Cave e discariche	VII	F1	F2	F3	F3	F3	F4	F4	F3	F3	F4

5. Nel rispetto della D.C.R.T. 94/85 (Punto 3.2), i significati delle classi di fattibilità riconosciute e rappresentate nelle Carte di Fattibilità sono i seguenti:
- a) **FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI (Classe 1)**: possibilità di applicare il concetto di "modesto manufatto in area geotecnicamente nota" per la programmazione delle indagini, nei limiti ed in ottemperanza a quanto contenuto al punto A.2. (8° e 9° cap.) e C.3. (4° cap.) del D.M. 11/03/1988. *Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.*
 - b) **FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO (Classe 2)**: applicazione di quanto contenuto nel D.M. 11/03/88 E Circ. Min. LL.PP. 24/09/88 n. 30483, dimensionando le indagini alla tipologia ed entità dell'intervento. *Gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni.*
 - c) **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (Classe 3)**: obbligo di eseguire uno studio approfondito riducendo notevolmente l'applicabilità del concetto di "modesto manufatto in area geotecnicamente nota" per la programmazione delle indagini: sono richieste indagini di dettaglio finalizzate alla risoluzione delle problematiche evidenziate dalle carte di P.S.. *Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.*
 - d) **FATTIBILITA' CONDIZIONATA (Classe 3^)**: obbligo di eseguire un'indagine su "area complessiva" a supporto degli Strumenti Urbanistici Attuativi, ai sensi della sez. H del D.M. 11/03/88; l'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della Concessione Edilizia. *Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.*
 - e) **FATTIBILITA' LIMITATA (Classe 4)**: obbligo di elaborare un progetto di massima di bonifica dell'area, comprensivo della stima dei costi e dei tempi e metodi di controllo, a sostegno dell'utilizzabilità dei terreni già a livello di S.U. generale, con specifiche indagini geognostiche. *Gli interventi previsti dallo S.U. sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente.*
6. Dove una area urbanistica oggetto di progettazione dovesse essere rappresentata nelle Carte di Fattibilità da più di una classe di fattibilità, in quanto relativa a terreni a diversa pericolosità, la scelta di quale di queste dovrà essere tenuta in conto per indirizzare gli studi a supporto della istanza edilizia, andrà effettuata dal Tecnico proponente e verificata in sede istruttoria dal Tecnico addetto, seguendo il criterio di privilegiare la classe di fattibilità più favorevole che interessa l'area di realizzazione dell'intervento, salvo manifeste condizioni di irrilevanza di essa, per estensione o per collocazione rispetto a quanto progettato.
7. Per la utilizzazione delle aree risultate nelle Carte di Fattibilità a "fattibilità limitata F4", si seguiranno anche le prescrizioni dettate al capo II, art. 112, comma 3 delle N.T.A. , oltre che le indicazioni generali degli artt. 31, 32 e 33, facendo riferimento ai capitoli 6.3. e 6.4. della RELAZIONE GEOLOGICA di supporto al R.U.
8. Per le aree che nelle Carte della Fattibilità siano prive di valutazione della classe di fattibilità della previsione urbanistica e per quelle classificate con F1 sulle suddette carte, occorre che sia valutata, nel caso sia reso possibile effettuare un intervento, l'effettiva indicazione delle tipologie di analisi da effettuare a supporto delle realizzazioni in rapporto al tipo di intervento ed alla pericolosità del sito, attribuendo a ciascuna operazione la specifica classe di fattibilità.

9. In funzione delle opere che si intenderanno realizzare, in sede di progettazione dell'intervento dovrà essere determinata dal tecnico proponente ed accertata dal tecnico istruttore della pratica, la classe di fattibilità utilizzando lo schema definito dalla **tabella 3**, per individuare la tipologia dell'intervento, e dalla **tabella 4**, per l'attribuzione del grado di fattibilità differenziato in funzione della pericolosità geologica ed idraulica del sito di imposta.
10. Nel rispetto della D.C.R.T. 94/85, i significati delle classi di fattibilità che verranno definite con tale metodo sono i seguenti:
- a) **FATTIBILITA' 1**: possibilità di applicare il concetto di "modesto manufatto in area geotecnicamente nota" da parte del progettista, per la programmazione delle indagini, nei limiti ed in ottemperanza a quanto contenuto al punto A.2. (8° e 9° cap.) e C.3. (4° cap.) del D.M. 11/03/1988;
 - b) **FATTIBILITA' 2**: applicazione di quanto contenuto nel D.M. 11/03/88 E Circ. Min. LL.PP. 24/09/88 n. 30483, dimensionando le indagini alla tipologia ed entità dell'intervento;
 - c) **FATTIBILITA' 3**: obbligo di eseguire uno studio approfondito riducendo notevolmente l'applicabilità del concetto di "modesto manufatto in area geotecnicamente nota" per omettere la programmazione delle indagini;
 - d) **FATTIBILITA' 4**: obbligo di elaborare un progetto di bonifica dell'area a sostegno della utilizzabilità dei terreni.

TABELLA 3: CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

TIPOLOGIA DI OPERA	SIGLA
Nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni	X
Piani Particolareggiati, Piani di Recupero	Y
Infrastrutture, parcheggi, spianamenti e movimenti di terra significativi	K
Consolidamenti e bonifiche territoriali e di strutture	J
Cambi di utilizzazioni del suolo che ne modifichino l'assetto	W
Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni	Z

TABELLA 4: IDENTIFICAZIONE DELLA CLASSE DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	pericolosità IDRAULICA							Pericolosità GEOMORFOLOGICA		
	P 1	P 2	P 3	P 3r	P 3e	P 4r	P 4e	P 2	P 3	P 4
X	F1	F2	F2	F3	F3	F4	F4	F2	F3	F4
Y	F1	F2	F2	F3	F3	F4	F4	F2	F3	F4
K	F1	F2	F2	F3	F3	F4	F4	F2	F3	F4
J	F1	F1	F1	F2	F2	F3	F3	F2	F3	F3
W	F1	F1	F1	F2	F2	F3	F3	F1	F2	F3
Z	F1	F1	F1	F1	F1	F2	F2	F1	F1	F2

11. Le relazioni geologico-tecniche a supporto degli interventi edilizi o di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, che abbiano incidenza sullo stato dei luoghi, dovranno indicare i rapporti delle opere previste con l'assetto territoriale complessivo e con il quadro normativo e vincolistico presente nell'area, ai sensi del D.M. 11/03/1988 e della Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, come indicato di seguito:
- La relazione geologico-geotecnica e sulle indagini geognostiche dovrà descrivere l'assetto geomorfologico, geologico, idrogeologico ed idrografico-idraulico dell'area in esame, oltre che di quello stratigrafico-geotecnico del sottosuolo, con particolare riferimento ai rapporti di interferenza con le opere in progetto.
 - Dovranno essere indicati i gradi di pericolosità geologica ed idraulica dell'area, nonché la relativa fattibilità dell'intervento, eventualmente riportando gli stralci cartografici del P.S.
 - Dovranno essere definiti i rapporti dell'intervento con i vincoli territoriali esistenti definiti dal P.T.C., dall'Autorità di Bacino del F. Arno e dalle normative nazionali e regionali (eventualmente riportando i relativi stralci cartografici), con particolare riferimento al Vincolo Idrogeologico, Paesaggistico, alle cartografie del P.A.I. (D.P.C.M. 29/04/2005), a quelle del Piano di Bacino del F. Arno (D.P.C.M. 5/11/99) ed agli ambiti fluviali (D.C.R.T. 12/00).
 - L'assetto stratigrafico-geotecnico sottosuolo sarà ricostruito sulla base di indagini e prove geognostiche originali o con l'acquisizione di dati geotecnici noti, di cui andrà indicata la ubicazione in rapporto al sito in studio, secondo quanto reso possibile dai citati D.M. 11/03/1988 e Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, tenendo conto della classe di fattibilità individuata per il terreno e di quanto relativamente ad essa indicato nelle norme di R.U.
 - Nella relazione geologico-geotecnica e sulle indagini geognostiche dovrà essere riportata una cartografia in scala adeguata dell'ubicazione delle indagini geognostiche note o appositamente eseguite, nonché degli eventuali rilievi di superficie effettuati in rapporto alla posizione dell'intervento, oltre ad una sezione stratigrafico-geotecnica del sottosuolo (anche di tipo indicativo per le opere di

minor importanza e comunque in scala e dettaglio di informazioni funzione dell'entità dell'intervento).

- f) Dovranno essere specificati i rapporti delle opere con il quadro normativo vigente in tema di classificazione sismica con particolare riferimento all'Ord.P.C.M. 3274/03 e successive modifiche, integrazioni e proroghe, oltre che ai DM 19/3/82 e DM 16/1/96.
- g) Nel caso di intervento in ambito areale sottoposto a vincolo idrogeologico, il supporto geologico-geotecnico dovrà soddisfare a quanto richiesto nel D.P.G.R. 08/08/2003 n. 48/R di applicazione delle L.R.T. 21/03/2000 n. 39 e L.R.T. 1/03.
- h) Dovrà essere valutata e dichiarata la compatibilità di quanto previsto nell'intervento edilizio con le caratteristiche geologico-geotecniche dell'area nel suo complesso e del sottosuolo di imposta, in tema di stabilità di esso, di capacità portante e di eventuali problemi di cedimento indotto.
- i) Quanto scaturirà dalla relazione geologico-geotecnica e sulle indagini geognostiche, in termini di attenzioni o suggerimenti per rendere compatibile l'intervento con le problematiche territoriali evidenziate (drenaggi, profondità di imposta, consolidamenti o tecniche speciali di stabilizzazione, indicazioni idrauliche, ecc.) dovrà essere acquisito e tenuto conto nel progetto delle opere stesse.

art. 7

Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:
 - g. interventi diretti (secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio):
 - Permesso di Costruire
 - Permesso di Costruire Convenzionato (Piani Attuativi – P.U.C.)
 - attestazione di conformità (Denuncia di Inizio della Attività)
 - Comunicazione
 - h. Piani Attuativi di cui all'art. 69 della L.R. 1/05 ed alla legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 che prevedano volume lordo delle nuove abitazioni superiore a 1000 mc.
 - i. Progetti esecutivi di opere pubbliche
2. Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti zone di recupero o comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dalle presenti Norme relativamente ai singoli comparti .
3. Per le zone di recupero ed i comparti non individuati dal Regolamento Urbanistico, il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dalla specifica disciplina di zona
4. In assenza di Piano Attuativo e qualora non sia diversamente precisato nelle singole schede norma, gli interventi ammessi all'interno dei comparti sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D2 (di cui all'art. 24), esclusi incrementi in altezza e profondità, e alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui o fatiscenti privi di valore storico tipologico.
5. Nei casi di cui ai punti a) e c) del precedente comma 1 è facoltà dell'Amministrazione individuare zone o comparti all'interno dei quali gli interventi edilizi sono subordinati

alla redazione di Piani Attuativi, in relazione alle dimensioni dell'intervento, alla sua particolare ubicazione, a particolari condizioni di degrado, al carico urbanistico.

6. Al fine di garantire la definizione di interventi coerenti con gli obiettivi del P.S., l'Amministrazione Comunale potrà predisporre specifiche direttive tecnico-progettuali quali specificazione dei criteri idonei di intervento in ambito territoriale e urbano, con particolare riguardo alla definizione dei caratteri e delle regole morfologiche e tipologiche.
7. Eventuali prescrizioni dei Profili Regolatori potranno integrare gli interventi (diretti o soggetti a Piano Attuativo) nelle nuove zone di espansione.
8. Per interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli immobili e degli elementi significativi ricadenti in tutte le sottozone omogenee A e alle invarianti strutturali di cui al Titolo IV del Piano strutturale, dovrà essere acquisito l'atto di assenso della autorità comunale competente, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ai sensi dell' art. 79 comma 4) lettera d) della L.R. 1/05.

Art. 8

Piani Complessi di Intervento

1. Il Comune, in conformità al Piano Strutturale, ha facoltà di adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio ove esse richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.
2. Il piano complesso di intervento di cui all'art. 56 L.R. 1/05 individua e definisce: -
 - a. le risorse del territorio utilizzate
 - b. la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del R.U.
 - c. la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune
 - d. le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativi
 - e. la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 L.R. 1/05
 - f. beni eventualmente da espropriare
 - g. gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del piano
3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata di cui all'art. 11 L.R. 1/05
4. L'efficacia del piano complesso di intervento è quella disciplinata dall'art. 57 della stessa L.R. 1/05

Art. 9

Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati di cui all'artt. 109-110 del presente articolato, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative

all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico. In caso di discordanze le superfici da considerare sono quelle inferiori.
3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, il Regolamento Edilizio esplicherà la definizione e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi nonché le articolazioni normative, per il corretto sviluppo del territorio, in applicazione della legislazione vigente. In attesa dell'approvazione del Regolamento Edilizio si intendono pertanto confermate le norme edilizie previgenti in quanto compatibili con le presenti norme.

Art. 10

Caratteristiche dei Piani Attuativi

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della Legge Regionale 5/95 per le parti ancora in vigore e della L.R. 1/05 e sono:
 - a. I Piani di Lottizzazione (PL)
 - b. I Piani Particolareggiati (PP)
 - c. I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)
 - d. I Piani di Recupero (PdR)
 - e. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000.
3. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dall'art. 65 e succ. della L.R. 1/05 e s.m.i..
4. Gli elaborati dei diversi strumenti urbanistici attuativi sono quelli specificati art. 11 e successivi.
5. Per le zone soggette a Piano di Recupero il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile.
6. I piani attuativi di iniziativa privata⁶ perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Art. 11

Elaborati dei Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).

⁶ Ai sensi dell'art. 55 commi 5-6) della L.R. 1/05

2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
 - a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle presenti Norme.
 - f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare, fermo restando che per gli interventi di iniziativa e/o attuazione privata le aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
 - g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - h. Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;

- k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
 - l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche
 - attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Quando l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:
- a. all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - b. alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto da parte dei richiedenti o di convenzione nei casi previsti dalla legge, con i quali i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
 - c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Art. 12

Elaborati dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)

1. La progettazione delle opere dovrà essere effettuata in rapporto alle caratteristiche dei terreni e nel rispetto dello studio geologico del territorio e della carta della fattibilità allegati al presente regolamento (vedi titolo Titolo 5).
2. I piani attuativi devono essere corredati da uno studio contenente la valutazione degli effetti ambientali contenente almeno i seguenti elementi:
 - a. descrizione degli elementi dell'ambiente prima dell'attuazione del progetto;
 - b. descrizione delle modificazioni qualitative e quantitative indotte sulle risorse suolo, aria, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
 - c. descrizione delle misure per mitigare, ridurre, compensare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione delle opere e successivamente nelle fasi di esercizio;
 - d. descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei reflui.
3. Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.

- Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
- d. Documentazione fotografica.
- e. Il PROGETTO PLANOVOLUMETRICO come descritto all'Articolo 13 delle presenti Norme.
- f. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
- g. Norme Tecnologiche di Attuazione.
- h. Relazione che illustri:
- obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
- i. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
- j. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
- k. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
- l. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
- i tempi e i modi di esecuzione dei lavori con l'impegno alla preventiva realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
4. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite:
- a. approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- b. Qualora le opere siano realizzate da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere sottoscritta convenzione urbanistica, con la quale i soggetti attuatori si impegnano all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere realizzate e dei terreni sui quali esse insistono;
- c. presentazione di una polizza fidejussoria al Comune quale garanzia degli adempimenti assunti da parte dei privati.

Art. 13
Progetto Planovolumetrico

1. Il Progetto Planovolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.
2. Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. (artt. 11 a 14 delle presenti Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio – 1:200 – gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto all'art. 16 delle presenti Norme.
3. Gli elaborati del progetto planovolumetrico saranno i seguenti:
 - a. Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:
 - Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi art. 29 c.16) - opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (Enel, Telecom, ecc.).
 - Per le aree destinate a verde dovrà essere redatto progetto dettagliato con indicazione delle specie arboree da utilizzare, della loro ubicazione, delle altre sistemazioni (prati, fioriere, arredi etc.), e degli impianti da realizzare (irrigazione etc.)
 - Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi.
 - Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.
 - Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.
 - b. Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.
 - c. Tipi edilizi in scala 1:200.
 - d. Plastico o elaborato grafico in 3D (eventuale) .
 - e. In apposite tabelle dovranno essere indicate:
 - le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
 - l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di R.U.;
 - la superficie coperta dai singoli lotti;
 - il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc.);
 - le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).
4. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica

ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.

5. Gli elaborati al punto d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

Art. 14 Elaborati dei Piani di Recupero

1. Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Estratto del R.U.
 - b. Rilievo dello stato di fatto (cartografia in scala adeguata)
 - c. Stato di fatto urbanistico con la individuazione e la destinazione degli spazi, edifici, attrezzature, infrastrutture (servizi a rete) pubbliche o di interesse pubblico.
 - d. Estratto di mappa, piano particellare, elenco delle proprietà, fermo restando che le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
 - e. Stato di fatto edilizio
 - Rilievo morfologico costituito da piante, sezioni, prospetti che costituiscono anche carte di base per ulteriori altre descrizioni.
 - Rilievo dei tipi edilizi originali
 - Rilievo delle destinazioni d'uso e funzioni
 - Rilievo dello stato di manutenzione e condizioni dal punto di vista statico-strutturale ed igienico-sanitario
 - Rilievo patrimoniale con elenco dei proprietari e la identificazione delle unità
 - immobiliari e delle proprietà ai vari piani.
 - f. Documentazione fotografica dei valori edilizi, storico-ambientali, di arredo urbano.
 - g. Progetto (cartografia in scala adeguata). Utilizzando la carta di base del rilievo morfologico, la cartografia di progetto individua:
 - unità minime di intervento
 - destinazione d'uso (identificazioni delle nuove unità funzionali o altre)
 - interventi di interesse pubblico
 - tipi di intervento ammessi
 - h. Norme di Attuazione (con riferimento alla cartografia di progetto).
 - i. Relazione illustrativa dello stato di fatto e di progetto anche con riferimento agli elaborati descrittivi dello stato di fatto e di progetto la quale dovrà contenere:
 - obiettivi del P.R. e modalità di conseguimento;
 - descrizione storica;
 - descrizione dello stato di fatto dal punto di vista sociale e fisico (composizione della popolazione, condizioni abitative, affollamento, ecc.)
 - attività economiche, destinazioni d'uso, carenze igienico-sanitarie, carenze
 - strutturali, carenze tecnologiche;
 - j. descrizione del progetto;
 - k. soggetti operatori;
 - l. modalità di convenzionamento.

- m. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
- n. Convenzione tipo.
- o. Relazione previsionale di massima con la determinazione delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e degli immobili di interesse pubblico e per le sistemazioni generali.
- p. Programma di attuazione descrittiva degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano ed il loro coordinamento.
- q. Nel caso in cui il P.R. sia richiesto per il singolo edificio corrispondente ad una unica unità immobiliare (per es. casa in linea a due piani) gli elaborati richiesti, ridotti nel numero e semplificati, saranno quelli di cui ai punti a), b), e), f), g), h), i), m), n) eventuale. Saranno però richiesti altri elaborati integrativi:
- Prospetti e sezioni caratteristiche in scala 1:100 che dimostrino l'inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico: rapporti con altri edifici contigui, prospicienti le strade e piazze pubbliche, ecc... e relativa documentazione fotografica.
 - Dettagli di rilievo ed elementi costruttivi degli interni (scale, volte, voltine e archi di scarico, solai in legno e loro orditura, elementi decorativi e in pietra, ferro, altri materiali (come soglie, stipiti, architravi, portali, inferriate, infissi di particolare interesse, ecc..)) e relativa documentazione fotografica.
 - Particolari in scale 1:20 delle singole e più rilevanti soluzioni costruttive.
 - Il progetto esecutivo dovrà precisare le caratteristiche dell'intervento per:
 - - il trattamento delle murature esterne;
 - - tipo, materiale, trattamento di finitura degli infissi e dei serramenti che si intendono sostituire;
 - - eventuale trattamento degli elementi di arredo urbano.

Art. 15 Profili Regolatori

1. Per le nuove zone di espansione gli interventi possono essere attuati secondo le prescrizioni dei Profili Regolatori identificati in cartografia con apposita simbologia e riprodotti in schede in scala idonea, che indicano la viabilità da realizzare, le masse e le altezze delle costruzioni, gli spazi da riservare a verde e parcheggio pubblico, e possono indicare, per ciascun ingombro dell'edificio, anche la tipologia, le destinazioni d'uso, il numero massimo delle unità immobiliari realizzabili e degli abitanti insediabili.
2. Gli interventi si attuano con Piani di Lottizzazione (vedi art. 11) o con i Progetti Unitari Concordati descritti al successivo articolo.

Art. 16
Progetto Unitario Concordato

1. I Progetti Unitari Concordati (PUC) sono interventi di tipo diretto ma convenzionato, obbligatori nelle aree dei Profili Regolatori (a intervento diretto) e in quelle perimetrate e identificate in cartografia, nonché per lotti di completamento posti in seconda fila rispetto alle infrastrutture pubbliche .
2. I soggetti che intendono intervenire in dette aree dovranno presentare un progetto riguardante l'intera perimetrazione del Profilo Regolatore o dell'area PUC e concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale le linee progettuali preminenti, ivi comprese le tipologie, il numero delle unità immobiliari, le opere di urbanizzazione e le specifiche destinazioni d'uso.
3. I soggetti operatori dovranno stipulare una convenzione urbanistica da approvare da parte del Consiglio Comunale, per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso pubblico secondo lo schema tipo allegato alle presenti norme nella "appendice".
4. Le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.
5. Gli elaborati richiesti per i PUC sono :
 - a. Estratto di R.U.
 - b. Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
 - c. Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:2000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da risanare, gli edifici da demolire.
 - d. Documentazione fotografica.
 - e. Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.
 - f. Norme Tecnologiche di Attuazione.
 - g. Relazione che illustri:
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
 - h. Perizia geologico-geotecnica ai sensi della L. 64/74, L.R. 21/84, D.M. 11/03/88, Circolare Ministeriale Applicativa 30483 del 24/9/88, Del. C.R.T. n. 94/1985, Del. C.R.T. n. 12/00, e s.m.i., redatta in riferimento alle classi di fattibilità geomorfologica ed idraulica attribuite dal R.U. e facendo riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 6 comma 10 relativo alle prescrizioni per i supporti geologico-geotecnici e sulle indagini geognostiche.
 - i. Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione previste nel P.U.C. , quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati degli impianti a rete di

approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione, il tutto concordato con gli Enti Gestori (ENEL, TELECOM, ecc.)

- j. Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
- i tempi e i modi di esecuzione dei lavori;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
 - le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.
6. Nel caso di edificazione in lotti in seconda fila, si dovrà intervenire con P.U.C. e indicare esclusivamente le idonee possibilità di accesso al lotto e di allacciamento ai pubblici servizi sulla viabilità pubblica esistente.

Art. 17

Schemi di Convenzione Urbanistica

1. Per l'attuazione degli interventi di cui sopra sono allegati nella appendice alle presenti Norme, i tipi di schema di Convenzione Urbanistica: uno per i Piani Attuativi che seguono l'iter di cui all'art. dall'art. 69 e succ. della L.R. 1/05 e s.m.i. ; l'altro per i P.U.C. ed i Profili Regolatori soggetti a intervento diretto convenzionato.

Art. 18

Piani Attuativi adottati e Piani di Miglioramento Agricolo in corso di realizzazione

1. Gli interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi già adottati od approvati e ai piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione di cui alla L.R. n 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo.. Eventuali varianti potranno adeguarsi alle nuove destinazioni di R.U. fermo restando comunque il rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi previgenti, nonché dei tempi di realizzazione previsti in convenzione o atto d'obbligo e l'adeguamento agli standard urbanistici di cui al D.M.1444/1968.
2. Qualora le previsioni di R.U. modifichino l'assetto progettuale delle aree interessate da piani attuativi previgenti all'adozione del presente R.U., gli stessi dovranno essere adeguati di conseguenza.

PARTE SECONDA
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

TITOLO I
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 19

Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell'uso

1. In relazione alle norme e regolamenti vigenti le categorie di intervento sono così identificate.
 - a. Manutenzione Ordinaria (A)
 - b. Manutenzione Straordinaria (B)
 - c. Restauro e risanamento conservativo (C)
 - d. Ristrutturazione Edilizia (D)
 - e. Ristrutturazione Urbanistica (E)
 - f. Nuova Edificazione
 - g.

Art. 20

Manutenzione Ordinaria (A)

1. Sono gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi.
 - a. La sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione
 - b. La riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, per lo smaltimento delle acque bianche e nere)
 - c. Rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori
 - d. Rifacimento intonaci e tinteggiatura interni
 - e. Rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali
 - f. Sostituzione di tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni
 - g. Riparazioni di balconi e terrazze e relative pavimentazioni
 - h. Riparazione recinzioni
 - i. Sostituzione di elementi di impianti tecnologici
 - j. Sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica alla tipologia dell'infisso
3. L'esecuzione contemporanea di diverse categorie di opere di manutenzione ordinaria si configura come manutenzione straordinaria

Art. 21
Manutenzione Straordinaria (B)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
2. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
 - a. rifacimento di intonaci e coloriture esterne
 - b. rifacimento degli infissi esterni
 - c. rifacimento della sistemazione esterna
 - d. rifacimento dei pavimenti o rivestimenti, interni ed esterni
 - e. rifacimento del manto di copertura
3. In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati che comportino esecuzione di opere murarie:
 - a. rifacimento o installazione di materiali di isolamento
 - b. rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento
 - c. rifacimento o installazione di impianti ascensore o montacarichi
 - d. rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico
 - e. rifacimento di impianti igienico-sanitari
4. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - a. installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume delle unità immobiliari
 - b. realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo
 - c. consolidamento delle strutture di fondazione o elevazione
 - d. costruzione di vespai o scannafossi
 - e. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in edifici di interesse storico in parti edificate di interesse storico-ambientale
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di R.U.. (A,B/r), devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.
6. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).
7. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di

tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

Art. 22

Restauro e risanamento conservativo (C)

1. Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. In particolare sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:
 - a. consolidamenti statici e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);
 - b. consolidamenti statici e risanamenti delle strutture secondarie "portate" con eventuale sostituzione e rinnovo di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
 - c. consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
 - d. consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell'arredo esterno;
 - e. eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);
 - f. inserimento nel contesto spaziale dell'edificio, sia interno che esterno, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporti creativi attuali;
 - g. inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

Art. 23
Restauro scientifico (Cs)

1. Gli interventi di restauro scientifico si propongono come scopo primario la totale salvaguardia di quegli episodi che sono riferimento definitivo, e di fatto atto assoluto, nel riconoscimento della struttura storica e fisica dei centri storici, nonché nella conservazione e nel rispetto dei caratteri e dei valori peculiari di fabbricati di notevole importanza oggetto di vincoli di tutela.
2. E' prescritto in generale il mantenimento di una destinazione d'uso uguale o assimilabile, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria.
3. Quando vi siano richieste di intervento relative alle sole facciate degli edifici, il restauro dovrà essere prospettato per "parti organiche" (e non facendo riferimento per esempio ai soli confini della proprietà).
4. Ogni intervento in queste zone deve essere preceduto a una dettagliata indagine storico-filologica, da un rilievo geometrico e fotografico (rilievo architettonico in scala maggiore o uguale a 1:50 con dettagli in scala 1:20 o scale minori per edifici di notevole interesse e con particolari architettonici di particolare singolarità) e da una relazione di progetto.
5. Il progettista dovrà preventivamente indicare quali saggi intende eseguire per gli accertamenti preliminari. La Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere altri saggi a integrazione di quelli indicati dal progettista.
6. L'intervento deve essere progettato e diretto da tecnico abilitato al restauro, secondo le disposizioni sulle attribuzioni di competenza professionale prevista dalle leggi vigenti.
7. Al termine di ogni intervento il direttore dei lavori è tenuto entro il termine di tre mesi, trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale una relazione sui risultati conseguiti e sui rinvenimenti eventualmente fatti, accompagnata da una adeguata documentazione fotografica a restauro ultimato.

Art. 24
Ristrutturazione Edilizia (D)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche tramite articolazione delle unità immobiliari diversa da quella originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Si suddividono nelle seguenti categorie:
 - a. D1 – opere che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, senza alterazione dei volumi e delle superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. E' ammessa la realizzazione del cordolo antisismico in rialzamento alla linea di gronda esistente, per un massimo di cm. 30, a condizione che non siano pregiudicati gli esistenti allineamenti di gronda degli edifici contigui.
 - b. D2 – prevede, in deroga agli artt. 7, 8, 9 del D.M. 1444/68, opere che consistano nella riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro

adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali ed orizzontali strutturali. Si suddividono in:

- D2/x – opere che, nel rispetto del regolamento edilizio e di igiene, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari ed il loro adeguamento anche mediante la costruzione di servizi igienici in ampliamento delle volumetrie esistenti (sup. max. : mq. 6). La costruzione dei servizi igienici in aumento del volume esistente è ammessa purché:
 - non interessi con corpi sporgenti fronti posti in adiacenza a percorsi pubblici sia carrabili che pedonali;
 - il progetto di ampliamento documenti l'impossibilità di risolvere diversamente la creazione dei servizi all'interno dell'edificio.
 - D2/h – opere che, per le finalità sopra dette, comportino anche il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso in cui risulti abitato, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,70 e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- c. D3 – si divide in:
- D3/a – comprende opere che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, senza che siano alterati volumi e superfici, con modifiche anche alle strutture verticali ed orizzontali;
 - D3/b – comprende opere che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche anche alle strutture verticali ed orizzontali, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.
- d. D4 – si divide in :
- D4/a – comprende le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali e dalle presenti norme, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planovolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
 - D4/b – comprende le demolizioni di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore, ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.
 - D4/c – comprende le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi, ivi comprese le pertinenze. Non sono computate ai fini della applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, nei limiti delle altezze massime previste per le varie zone omogenee e di quanto prescritto dall'art. 28 comma 19) delle presenti N.T.A.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o aumento di unità immobiliari, inerenti fabbricati o porzioni di fabbricati di volume lordo superiore a mc. 2000 se a destinazione iniziale e/o finale residenziale, o

superficie superiore a mq. 5000 se ad altra destinazione, potranno essere effettuati esclusivamente previo approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piano Attuativo a norma delle leggi vigenti e comunque con la dimostrazione della possibilità di realizzazione degli spazi a parcheggio come prescritto dall'art. 96 delle presenti norme.

Art. 25 Ristrutturazione Urbanistica (E)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere introdotte destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale purché riconosciute compatibili dallo strumento urbanistico.
2. Per ristrutturazione urbanistica si intendono:
 - a. le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.
 - b. le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente, compresa la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.
3. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono così classificati:
 - a. Ristrutturazione urbanistica previa demolizione (E1).
 - Gli elaborati del Regolamento Urbanistico o di specifici Piani Attuativi indicano quelle parti del tessuto ovvero quelle costruzioni improprie soggette a demolizione e successivo ripristino dell'area liberata. Sono ammessi interventi di demolizione di parti non espressamente indicate dagli strumenti urbanistici, purché con carattere di superfetazioni ovvero di elementi non omogenei al tessuto edilizio.
 - b. Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione pari volume con vincolo tipologico o di destinazione (E2).
 - La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche ed in conformità ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico. Qualora tali parametri non siano evidenziati, la superficie coperta e l'altezza si intendono coincidenti con lo stato attuale.
 - c. Ristrutturazione urbanistica per demolizione e ricostruzione con diminuzione volumetrica e vincolo tipologico e di destinazione (E3).
 - La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni tipologiche ed in conformità ai parametri stabiliti dallo strumento urbanistico anche per comparti territoriali.
 - d. E4 – comprende le demolizioni senza ricostruzioni.
 - e. RF – riguarda la possibilità di demolizione e fedele ricostruzione in altra collocazione, di fabbricati ricadenti al di fuori dei sistemi insediativi, in situazione di particolari emergenze di natura ambientale e/o vincolistica. Il Volume e la Superficie Coperta ricostruibili non potranno superare quelli

lordi preesistenti, così come l'altezza massima in gronda. Le distanze minime dai confini e dalle strade dovranno essere quelli previsti dalle presenti Norme. Dovranno essere verificati gli standards minimi di Parcheggio. Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalla specifica normativa inerente l'immobile. Il Comune si riserva la facoltà di prescrivere particolari tipologie architettoniche dei volumi ricostruiti.

Art. 26
Nuova Edificazione

1. Nelle zone specificate dal Regolamento Urbanistico è possibile l'edificazione di nuove costruzioni secondo i parametri dimensionali e tipologici stabiliti dallo stesso strumento.
2. L'edificazione dovrà avvenire secondo tipologie e forme tipiche ricorrenti nel costruito storicizzato e comunque secondo quanto prescritto dal Regolamento Edilizio. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
3. Lo strumento urbanistico definisce le destinazioni ammissibili per ciascuna zona omogenea.

Art. 27
Destinazioni d'uso

4. Il Regolamento Urbanistico stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali norme transitorie per le destinazioni d'uso attualmente in contrasto con il R.U..
5. Ad ogni unità immobiliare è attribuita una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi esclusivamente nell'ambito della classificazione di cui al DPR n.662/96 e s.m.i.
6. La destinazione d'uso edilizia legittima nell'unità immobiliare è quella stabilita da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione o, in mancanza, dalla posizione catastale.
7. Il cambiamento di destinazione d'uso dei suoli, degli edifici, ovvero delle varie parti degli edifici, rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è subordinato a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ovvero ad attestazione di conformità, anche in assenza di opere.
8. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo.

TITOLO II

DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 28

Elementi e parametri edilizi

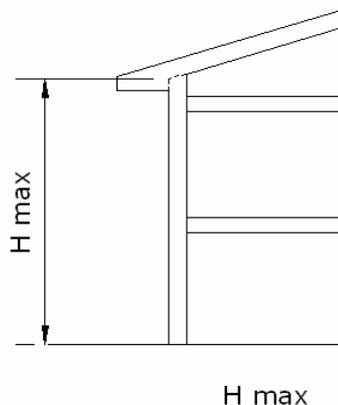
1. **PIANO DI UN EDIFICIO:** la porzione di un edificio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, limitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.
2. **PIANO FUORI TERRA:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale, od in almeno nel 50 per cento di essi, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani fuori terra i piani seminterrati il cui pavimento si trovi, anche in ogni suo punto perimetrale, ad una quota non inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante.
3. **PIANO INTERRATO:** il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Sono assimilati ai piani interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi, anche in taluno dei suoi punti perimetrali, ad una quota inferiore a metri 0,30 rispetto alla quota di campagna del terreno circostante
4. **PIANO SEMINTERRATO:** il piano di un edificio il cui pavimento si trovi, in ogni suo punto perimetrale, od in più del 50 per cento di essi, ad una quota inferiore a quella del terreno circostante, ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a metri 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
5. **PIANO INTERRATO (O PIANO SEMINTERRATO) ABITABILE:** il piano interrato o seminterrato adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano interrato o seminterrato l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,70.
6. **PIANO TERRA (O PRIMO PIANO FUORI TERRA):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale non esistano altri piani, od esistano solamente piani interrati.
7. **PIANO RIALZATO (O PIANO TERRA RIALZATO, O PRIMO PIANO FUORI TERRA RIALZATO):** il primo piano fuori terra di un edificio sotto al quale esista un piano seminterrato, anche se assimilato ai piani interrati.
8. **PIANO AMMEZZATO (OD AMMEZZATO, O MEZZANINO):** il piano di una edificio interposto tra due piani fuori terra, di norma tra il primo ed il secondo, di altezza interna generalmente inferiore a quella degli altri piani fuori terra.
9. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO):** l'ultimo piano fuori terra di un edificio, avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo.
10. **PIANO SOTTOTETTO (O SOTTOTETTO) ABITABILE:** il piano sottotetto adibibile a funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la presenza continuativa di persone, inteso come il piano sottotetto l'altezza media dei cui locali sia pari almeno a metri 2,7, fatte salve le eccezioni espressamente disposte; l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza inferiore a metri 1,80, sotto la quale non si possono realizzare parti di locali abitabili.
11. **ALTEZZA UTILE DEL PIANO:** la misura della distanza tra il pavimento ed il soffitto di un piano di un edificio, ovvero tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali di copertura del soffitto o degli scempiati di mezzane in caso di solai con travi ricalate. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti della mezza volta, ove si tratti di volte a tutto sesto od a sesto ribassato.

12. ALTEZZA LORDA DEL PIANO: la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio ed il pavimento del piano superiore. Nel caso di ultimo piano abitabile o non abitabile, l'altezza è misurata dal pavimento all'intradosso dell'ultimo solaio o del solaio di copertura. Nel caso di piano seminterrato deve essere considerata solo la parte fuori terra dall'originaria quota del piano di campagna o, se inferiore, da quella del nuovo piano artificialmente creato.
13. SUPERFICIE COMPLESSIVA : la superficie data dalla somma delle superfici utili abitabili e delle superfici accessorie;
14. SUPERFICIE UTILE ED UTILE ABITABILE : si intende per superficie utile la superficie di pavimento dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, ove si espletano le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi; si intende per superficie utile abitabile la superficie di pavimento dei vani abitabili e degli altri spazi destinati all'abitazione degli alloggi. Entrambi le superfici sono misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.
15. SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL): Si intende la sommatoria di tutte le superfici lorde dei piani fuori terra o comunque da computare ai fini degli indici urbanistici delimitate dal perimetro esterno delle murature. Per le verifiche degli indici potranno essere detratte dalla S.U.L. le superfici indicate nelle varie zone o sottozone omogenee.
16. SUPERFICIE ACCESSORIA (SNR): la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, avente funzioni di servizio alle attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi medesimi. Essa è costituita da:
- a. porticati, balconi, terrazze, logge e simili;
 - b. porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale, (i porticati, sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora vi sia l'uso pubblico);
 - c. locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - d. vani scala (rampe più pianerottoli) condominiali e vani ascensore;
 - e. cantine, cantinole, soffitte e sottotetti, ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di Pertinenza delle utilizzazioni principali ovvero con altezze utili inferiori a m 2,7.
 - f. piani interrati o seminterrati, (comprese le autorimesse), ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni principali
 - g. autorimesse singole o collettive e gli spazi per la sosta ed il ricovero di veicoli, compresi quelli relativi alla manovra, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
 - h. magazzini, depositi, archivi, con altezze utili inferiori a m 2,7, in connessione con l'unità immobiliare, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della Superficie lorda di calpestio.

17. **SUPERFICIE DI VENDITA:** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita sia coperta che scoperta, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. La superficie di vendita comprende, inoltre, gli spazi adibiti all'esposizione delle merci, alla frequenza, anche occasionale del pubblico, o, comunque, a servizio della clientela, e funzionalmente collegati alle operazioni di vendita, purché comunicanti con l'unità immobiliare dell'esercizio stesso. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, uffici, dove non sia consentito al pubblico di accedere liberamente, e quella dei servizi igienici; nel caso dei Centri Commerciali, la superficie degli esercizi che non ricadono nella disciplina del presente regolamento non concorre a determinare la superficie del Centro stesso. Qualora uno stesso esercizio comprenda diversi locali di vendita, gli stessi devono essere comunicanti tra loro a mezzo di aperture o scale idonee ad assicurare un'agevole circolazione del pubblico.
18. **SAGOMA GEOMETRICA DI UNA COSTRUZIONE:** il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo chiuso esterno delle linee che lo compongono, sia in pianta che in prospetto; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.
19. **SOPRAELEVAZIONE:** per sopraelevazione di un edificio, si intende il rialzamento dell'ultimo piano esistente, fino al raggiungimento dell'altezza utile abitabile. In caso di piani soffitta esistenti, di altezza massima inferiore a ml. 1.80, si considera sopraelevazione la realizzazione di sole volumetrie escluse dal calcolo per le varie zone omogenee e di vani tecnici. Dovranno rimanere inalterate le caratteristiche della parete preesistente salvo quanto previsto dal Codice Civile: in caso di realizzazione di nuove aperture o di modifica delle caratteristiche di abitabilità dei vani, dovranno essere rispettate le distanze tra pareti previste dalle varie zone omogenee.
20. **AMPLIAMENTO:** per ampliamento di un edificio si intende la realizzazione di nuove volumetrie nell'ambito del lotto e delle pertinenze e di nuovi piani in rialzamento degli esistenti ove non si configuri come sopraelevazione.
21. **VOLUMI TECNICI:** quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle presenti norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:
- a. Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
 - b. Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
 - c. Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza;
 - d. Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
 - e. Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - f. Cabine elettriche non private;
 - g. Gru e ciminiere;
 - h. I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle presenti Norme.

22.ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO (Hmax.):

- a. L'altezza massima degli edifici di nuova costruzione, o soggetti a ristrutturazione, sopraelevazione o ampliamento, si misura sulla facciata più alta dell'edificio, o sulla parte di copertura arretrata rispetto alle facciate principali se più alta, a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, sino all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'estradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.
- b. Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza massima è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra.
- c. In caso di tetto ad unica falda l'altezza massima è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto a).
- d. Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.
- e. Possono sempre superare l'altezza massima consentita le canne fumarie e di ventilazione e gli impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.
- f. Negli edifici situati nelle zone produttive (industriali ed artigianali o commerciali) possono superare l'altezza massima anche i seguenti volumi tecnici, solo ed esclusivamente per comprovate e motivate esigenze tecnico-costruttive:
 - i serbatoi idrici;
 - extra corsa ascensori per una altezza massima di ml. 2.10;
 - vano scala di accesso alla copertura per la superficie strettamente necessaria e per una altezza massima di ml. 2.10;
 - emergenze architettoniche, prive di superfici utili (es. torri pubblicitarie e simili)
- g. Comunque l'altezza massima non potrà superare quanto prescritto dalle norme tecniche per le costruzioni in zona a rischio sismico e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.



23. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DISTANZA FRA GLI EDIFICI :

- a. Si misurano orizzontalmente in corrispondenza della proiezione delle parti più sporgenti dell'edificio, esclusi gli aggetti di gronda delle coperture e gli elementi decorativi . Non sono computabili ai fini di dette misurazioni, i volumi tecnici e le parti emergenti dai fili esterni delle murature perimetrali del corpo di fabbrica (terrazzi, scale aperte) con le seguenti specifiche limitazioni:
 - le scale esterne aperte comprensive delle necessarie strutture di piedritto e di definizione architettonica, fino al raggiungimento del primo piano dell'edificio;
 - i balconi, le terrazze a sbalzo, di larghezza (aggetto) non superiore a ml. 1.50 i locali accessori e vani tecnici di altezza in gronda inferiore a ml. 2.50 (vedi succ.).
- b. In tutto il territorio comunale, nella realizzazione di nuove costruzioni, o ricostruzioni, deve essere rispettata tra i fabbricati la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti (entrambe o solo una) con finestre di vani abitabili e comunque l'altezza del fabbricato più alto. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:
 - la possibilità di costruire in aderenza;
 - per le sopraelevazioni quanto previsto al precedente comma 18) e per le ristrutturazioni ai fini delle distanze tra edifici fronteggianti, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Codice Civile.
- c. Possono essere ammesse, distanze inferiori a quelle indicate, per edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo, fatta salva sempre la minima distanza di ml. 10.00 tra pareti con finestre di vani abitabili.
- d. Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti di altezza massima in gronda non superiore a 2,50 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.) purché sprovviste di finestre.
- e. Sono altresì esclusi dal computo della distanza dai confini e dai fabbricati: gazebi, pergolati, pensiline, e arredi da giardino di cui all'art. 30.

24. DISTANZA DAL FILO STRADALE :

- a. Si intende la lunghezza minima misurata in orizzontale del segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato, con il filo stradale; considerando la sede stradale comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc..
- b. Ai fini della determinazione di detta distanza non sono computabili le parti aggettanti analogamente a quanto stabilito al precedente comma.
- c. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori dal perimetro dei centri abitati dovranno essere osservate le prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Codice della strada).
- d. Sono fatte salve in tutto il territorio comunale:
 - le prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zona sismiche.
 - la possibilità di costruire in aderenza
 - le distanze minori esistenti
 - le deroghe previste per gli ampliamenti una tantum.

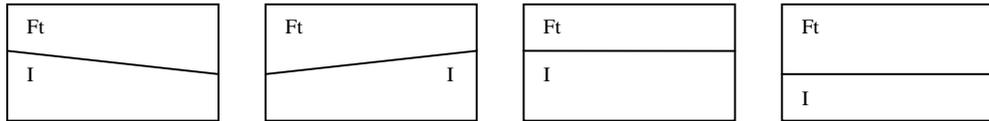
Art. 29
Elementi e parametri urbanistici

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St): la superficie totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali, misurata al lordo delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'ambito interessato ed al netto delle viabilità esistenti o di R.U.
2. LOTTO EDIFICABILE: La superficie identificata in cartografia con omogenea simbologia costituito dalla superficie libera indicizzata o, nel caso di lottizzazioni, quella individuata dal piano attuativo.
 - a. Nel caso di esistenza di un immobile sul lotto, la capacità edificatoria dovrà tener conto della sua volumetria e superficie ove questo non possa essere o non venga demolito.
 - b. Per i lotti che mantengono la stessa destinazione del precedente P.R.G., dovrà essere verificato che gli indici di edificabilità non siano già stati utilizzati per la costruzione di altri immobili.
 - c. Non è ammessa la commistione di indici per lotti ricadenti in zone o sottozone diverse.
3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF): la superficie residua della superficie territoriale, detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. SUPERFICIE COPERTA (SC): la superficie data dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate sia degli edifici principali che degli edifici accessori fuori terra e entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; per il computo degli elementi architettonici e di arredo si rimanda ai contenuti dell'articolo 30.
5. SUPERFICIE PERMEABILE (SP): ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.
 - a. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,50 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati i realizzati con materiali permeabili.
 - b. Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.00, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.
 - c. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle presenti norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di

sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

6. RAPPORTO DI COPERTURA (R_c): il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria, espresso in valore percentuale.
7. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U_t): il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha.
8. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U_f) : il rapporto tra la Superficie Utile Lorda degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.
9. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (I_t): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Territoriale, espresso in mc/mq.
10. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (I_f): il rapporto tra il Volume degli edifici e la Superficie Fondiaria, espresso in mc/mq.
11. VOLUMETRIA EDIFICABILE: il prodotto tra la Superficie Fondiaria e l'Indice di fabbricabilità fondiaria assegnato.
12. VOLUME DI UN EDIFICIO AI FINI DEL COMPUTO DEL VOLUME URBANISTICO (V): è dato dal prodotto tra la Superficie Utile Lorda di ogni piano e la relativa altezza lorda o media di altezze in caso di piani a quote diversificate.
 - a. Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data.
 - b. le murature perimetrali esterne concorrono al volume fino allo spessore di cm. 30: non si considerano ai fini del calcolo del volume gli spessori dovuti all'utilizzo dei materiali per il contenimento termo-acustico e i giunti tecnici sismici, nonché gli eventuali paramenti di finitura esterni e gli elementi decorativi, il tutto previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - c. Lo spessore dei solai si computa escludendo gli spessori necessari per i materiali da utilizzare per il contenimento termo-acustico, previo presentazione di idonea documentazione e particolari costruttivi.
 - d. Sono inoltre esclusi dal computo volumetrico:
 - gazebo, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino nel rispetto dell'art. 30.
 - balconi, terrazze, e simili;
 - scale esterne aperte;
 - vani scala (rampe più pianerottoli purché della medesima larghezza secondo le buone regole del costruire – si calcolano i disimpegni, corridoi e ingressi) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
 - locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m. 2.50, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, intesi esclusivamente come accessori ai volumi principali. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria
 - porticati logge e loggiati, fino ai limiti indicati per le varie zone omogenee e porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
 - cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m. 1.80

- I volumi completamente interrati, (comprese le autorimesse), intesi come pertinenze e accessori alle utilizzazioni attivate ai piani superiori, e comunque contenuti nella proiezione planimetrica dell'edificio secondo quanto previsto per le varie zone e sottozone omogenee; i volumi seminterrati si calcolano in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di riferimento (quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa).



Esempio di calcolo Volume seminterrato
Nel disegno pareti laterali del seminterrato
Ft= Area Fuori terra
I= Area interrata
A=area totale delle pareti laterali

$A:Ft = 100:\%$ $\% =$ percentuale fuori terra Volume netto= $\% \times$ Volume Totale

- le autorimesse fuori terra nei limiti indicati per ciascuna zona omogenea;
- e. Nel caso di demolizione con riorganizzazione planovolumetrica di un singolo edificio, o di ristrutturazione urbanistica, il volume da recuperare dovrà essere computato al lordo compresi gli interrati.

13.ADDIZIONI VOLUMETRICHE E FUNZIONALI

- a. Si ha ADDIZIONE VOLUMETRICA agli edifici esistenti, non assimilata alla ristrutturazione edilizia quando, nei limiti dei parametri previsti per le varie zone o sottozone omogenee:
 - L'intervento di ampliamento comporti aumento di unità immobiliari
 - Si abbia un aumento superiore a 100 metri cubi lordi della volumetria di ogni edificio residenziale unifamiliare e un aumento superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, di 60 metri cubi lordi a unità abitativa.
 - Si abbia un aumento superiore a 200 metri cubi di edifici con destinazione d'uso produttiva o comunque diversa dalla residenziale.
- b. Si ha ADDIZIONE FUNZIONALE, e quindi opera soggetta a Denuncia di Inizio Attività, quando non si verificano le condizioni per gli ampliamenti volumetrici di cui sopra, e quando l'intervento non comporti la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
- c. Gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengono la loro destinazione d'uso nei venti anni successivi dalla efficacia della D.I.A. o dalla data del Permesso di Costruire.

14.VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) : per il calcolo della capacità insediativa residenziale la volumetria che compete ad ogni abitante insediato o insediabile è pari a 100 mc/ab di volume urbanistico; ai fini del calcolo del dimensionamento si assume la volumetria di 300 mc, quale dimensione media di ogni alloggio. Sono esclusi dal calcolo suddetto gli ampliamenti , le ristrutturazioni e le riorganizzazioni funzionali nelle quali non si determina un aumento del carico urbanistico.

15.INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia): è la cubatura netta minima dei vani abitabili di nuova costruzione, nuovo insediamento residenziale (cambi destinazione) o in caso di aumento di unità immobiliari. Ne fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza . In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà

essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975

16.OPERE DI URBANIZZAZIONE :

a. Urbanizzazione Primaria : L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 37 c.5) della L.R. 1/05, e comprendono:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato

b. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

c. Urbanizzazione Secondaria / Dotazione e adeguamento degli standard urbanistici

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art.17 della Legge 765/67, e comprendono:

- asili nido, scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;
- strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva;

d. Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio Comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

17.PERTINENZE

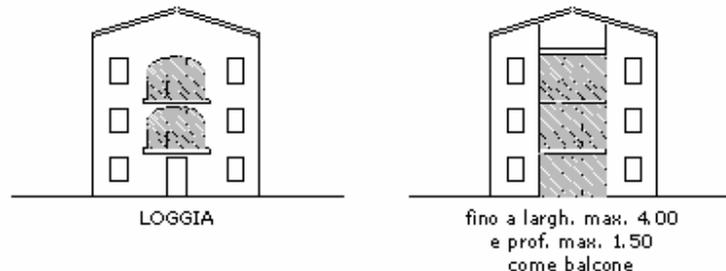
a. Le pertinenze di un edificio sono quei manufatti, esclusi dal calcolo dei volumi, a servizio esclusivo dell'edificio esistente.

b. Sono considerate pertinenze ai fini del R.U. : autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 e fuori terra, piscine, campi da tennis (usi privati) centrali termiche-autoclave. Negli edifici produttivi sono inoltre considerate pertinenze, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero

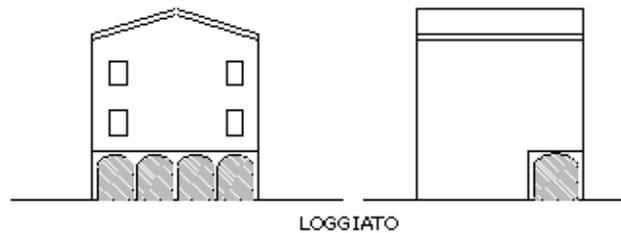
LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977. Questi manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del lotto catastale di pertinenza del fabbricato principale, salvo quanto previsto per gli spazi a parcheggio dall'art. 96 delle presenti norme e sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Art. 30 Elementi architettonici e di arredo

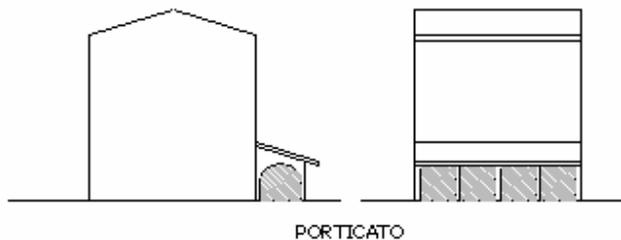
1. LOGGIA: spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume è computato secondo le varie zone omogenee di cui alle presenti norme e la superficie coperta da valutare al 100%. Le logge comprensive degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale nei limiti di 1,5 m di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali. Nel caso di logge esistenti, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, le logge come sopra individuate non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che la loggia è stata computata nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione. **NON SI CONSIDERA LOGGIA** e quindi non è computata ai fini del volume e superficie coperta, la rientranza di un edificio aperta completamente su un solo lato e coperta da solaio o terrazzo o gronda, della larghezza massima di ml. 1.50 e lunghezza superiore o uguale a ml. 4.00.



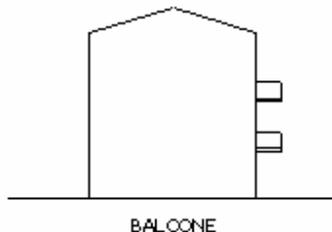
2. LOGGIATO: spazio di uso pubblico o privato, delimitato da una parete verticale, da un colonnato o pilastrata e da due orizzontamenti, il cui volume è computato in relazione alle varie zone omogenee di cui alle presenti norme e la cui superficie coperta da valutare al 100%. Nel caso di loggiati privati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il loggiato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



3. PORTICATO: spazio utile al piano terra (o rialzato) degli edifici definito da una o due pareti verticali, un colonnato o pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti. È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato e computato secondo le varie zone omogenee. I porticati connessi ai fabbricati, comprensivi degli elementi specifici di definizione non costituiscono distanza dai confini e dai fabbricati nei limiti di 1,5 m (ai pilastri o comunque al filo esterno della struttura portante) di sporgenza dai fili esterni delle murature perimetrali e con altezza in gronda non superiore a ml. 2.50. Non è ammessa la chiusura esterna. Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o non a fini agricoli, ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%. E' ammessa la chiusura, in qualsiasi zona del territorio, solo se è dimostrato che il porticato è stato computato nel calcolo del volume e della superficie coperta nel progetto originario di costruzione.



4. BALCONE: superficie aggettante accessibile da vani abitabili e aperta su tre lati, non computabile ai fini volumetrici. Nel caso di nuovi fabbricati, di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, non costituisce distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale. La superficie coperta non è computata, quando si tratta di balconi con aggetti inferiori a mq. 6,00; ove si superi il ml. 1,50 di aggetto e/o di superficie sopra detta, le eccedenze si devono considerare ai fini della determinazione della superficie coperta.



5. BALLATOIO: struttura distributiva orizzontale e/o aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari. La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi. Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di colonnato o pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge. Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.
6. SOTTOTETTO (con possibilità di intervento ai sensi dell'art. 79 c. 2) punto 3) della L.R. 1/05, nonché dell'art. 24 delle presenti N.T.A.) : si considerano sottotetti gli ultimi piani di civili abitazioni raggiungibili mediante vano scala, che abbiano una altezza minima in gronda di ml. 1.80. Il rialzamento, ove consentito dalle varie sottozone, non potrà portare al superamento della altezza massima ivi prevista.
7. SOFFITA : locale con funzione di isolamento dell'ultimo piano dalla copertura, che non ha le caratteristiche del sottotetto.
8. ABBAINO: manufatto posto sulla copertura per l'aero-illuminazione di locali sottotetto o soffitta. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima dell'infisso di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
9. GAZEBO: manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle presenti norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
 - altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
 - superficie coperta non superiore a 20 mq.

Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 5% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

10. PERGOLATO: struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente

l'autorizzazione. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

11. **PENSILINA:** struttura non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini dai fabbricati e dal filo stradale con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato. La realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale ad eccezione delle zone agricole delle zone omogenee A e/o soggette a vincoli paesaggistici, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. A tale scopo essa potrà essere composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo. L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
12. **TETTOIA AGGETTANTE:** struttura orizzontale o inclinata aggettante dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati. La loro realizzazione, ammessa sull'intero territorio comunale, dovrà essere organica e compatibile con i valori architettonici, tipologici ed ambientali degli insediamenti e non produrre significative alterazioni degli eventuali apparati decorativi. Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie è computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume e distanza dai fabbricati, dai confini e dal filo stradale. La superficie coperta non è mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale o produttiva, di cui deve costituire accessorio; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda. Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante è computata al 50% ai fini della superficie coperta. Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, è considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra. Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
13. **SCALA ESTERNA APERTA:** struttura di collegamento verticale esterna al corpo di fabbrica; è esclusa dal computo del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini, dai fabbricati e dal filo stradale, qualora strutturalmente aderente al fabbricato, e non emergente dai fili esterni delle murature oltre i m 2,80. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. e del volume.
14. **ARREDI DA GIARDINO:** gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale. Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non

superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) o insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 80 mq per le residenze e 200 mq. per i produttivi. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.

TITOLO III

DEFINIZIONE DEGLI INDIRIZZI GEOLOGICI PER L'USO DEL TERRITORIO

Art. 31

Prescrizioni per motivi geomorfologici

1. A prescindere dalla attribuzione della classe di fattibilità geologica alle zone urbanistiche cui si riferiscono gli interventi resi possibili dal R.U., e di cui alla relativa cartografia e prescrizioni contenute nell'art. 6 delle presenti N.T.A. gli interventi sul territorio debbono rispettare le seguenti norme per garantire il corretto inserimento in sicurezza delle attività umane previste.
2. Il Piano Strutturale perimetra aree a diversa classe di problematicità per motivi geomorfologici e di stabilità nella CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA (P1) del P.S. cui deve essere fatto riferimento per la applicazione delle seguenti norme.
3. **PRESCRIZIONI PER LE DIVERSE CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**
 - a) Nelle aree ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica elevata "4" sono di norma vietate nuove previsioni insediative.
 - b) Nuove realizzazioni ed interventi edilizi potranno essere effettuati solo a seguito dell'avvenuta deperimetrazione della condizione di pericolosità geomorfologica elevata "4" conseguente l'accertamento geognostico-geotecnico, con campagna geognostica opportunamente dimensionata in numero e tipologia di prospezioni ed analisi di verifica delle condizioni di stabilità dei versanti prima e dopo la realizzazione degli interventi, oltre che all'avvenuta individuazione di assenza di fenomeni di dissesto attivi o potenziali che precludano l'uso dei terreni, oppure a seguito della messa in sicurezza dell'area con opportuno intervento di bonifica sostenuto da campagna geognostica, verifiche geotecniche di stabilità e dimensionamenti strutturali delle operazioni di stabilizzazione progettate.
 - c) Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata "4", previa realizzazione di uno studio dettagliato geologico-geomorfologico con campagna geognostica opportunamente dimensionata, sono ammessi i seguenti interventi:
 - opere di bonifica e di consolidamento
 - interventi di regimazione delle acque
 - interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti
 - interventi volti alla riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti
 - altri interventi su edilizia esistente ed infrastrutture (connessi alla realizzazione delle opere risultate necessarie per la loro messa in sicurezza)
 - altri interventi anche di nuova realizzazione in cui sia stata realizzata la bonifica e la stabilizzazione della pendice, la messa in sicurezza dei terreni e conseguentemente la riduzione della pericolosità dal grado elevato "4" a classi inferiori
 - le infrastrutture a rete e tecnologiche pubbliche non diversamente localizzabili, a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento.

- d) La realizzazione di opere nelle aree a pericolosità geomorfologica media "3" dovrà valutare con rilievi di superficie ed indagini geognostiche il rapporto tra gli interventi e l'assetto territoriale del versante, con l'ottica di garantire una corretta compatibilità con le condizioni di stabilità dell'area di influenza dell'intervento in progetto. Ogni intervento in tali aree di pericolosità dovrà prevedere un sistema di smaltimento delle acque piovane dall'area organicamente collegato al sistema idrografico esistente sul territorio ed un assetto morfologico stabile del terreno nelle nuove condizioni.
- e) Per le aree inserite nelle classi di pericolosità geomorfologica "1" e "2" valgono le norme espresse dalla D.C.R.T. 94/85.

4. INDICAZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI SCAVI, MOVIMENTI TERRA E STRUTTURE DI CONTENIMENTO

- a) La realizzazione di volumi interrati può essere considerata operazione positivamente finalizzata al miglior inserimento delle strutture nel versante, con possibilità di un migliore ammorsamento delle opere nel sottosuolo e/o l'asportazione di una parte di terreno più superficiale scadente, in modo da permettere l'appoggio delle fondazioni su materiali a migliori caratteristiche geomeccaniche di resistenza.
- b) Dove si realizzino volumi interrati occorrerà eseguire verifiche di compatibilità tra l'opera e le condizioni di equilibrio del versante sia ad opera finita che durante le operazioni di lavoro che comportano l'apertura di sbancamenti, di cui garantire "a breve termine" condizioni di stabilità anche nei confronti della pendice di monte.
- c) L'apertura di sbancamenti in aree a pericolosità elevata "4" sarà eseguita "a campioni" di larghezza ridotta, pronta cassatura e getto, con l'accortezza di lasciare esposti lateralmente i ferri di collegamento delle opere in calcestruzzo armato, in modo da essere collegati con i successivi settori d'intervento.
- d) Ogni significativa opera controterra dovrà essere munita di dreno a tergo in materiale arido o, in sua sostituzione, da geocompositi drenanti, con raccolta ed allontanamento delle acque captate nel sistema idrografico di allontanamento delle acque dall'area di intervento.
- e) Lo scavo di sbancamento per realizzare volumi interrati o seminterrati in aderenza a strutture e beni immobili esistenti, dovrà essere oggetto di un'analisi di verifica delle condizioni di stabilità del manufatto nelle condizioni di transitorio a scavo aperto e, se il caso, effettuato il consolidamento, sottofondazione o quanto di necessità per garantire condizioni di sicurezza strutturale allo stesso.
- f) La realizzazione di muri di sostegno, in rapporto alla loro dimensione, dovrà essere sostenuta da uno studio geologico-geotecnico che effettui verifiche di stabilità della pendice nelle condizioni attuali e di progetto, dimostrando l'esistenza di situazioni di stabilità e compatibilità tra l'opera ed il versante. Le opere di sostegno dovranno permettere il drenaggio delle acque d'infiltrazione nello spessore di terreno contenuto a tergo, per impedire l'insorgenza di sovrappressioni da parte delle acque di circolazione sotterranea. Gli interventi con opere di sostegno dovranno essere studiati in modo coerente con l'andamento idrografico superficiale dei deflussi, in maniera da migliorare l'assetto dei ruscellamenti dalle pendici, impedendo processi erosivi e di ristagno.
- g) Ogni operazione di movimento di terra dovrà attribuire ai fronti di scavo e/o di riporto pendenze tali da risultare in condizioni di stabilità in rapporto alle caratteristiche geomeccaniche dei materiali utilizzati e delle morfologie del versante limitrofo di imposta. Il nuovo profilo attribuito al terreno dovrà inoltre

risultare compatibile con la possibilità di un pronto riattaccamento della copertura erbacea e/o arbustiva di protezione del terreno dall'erosione e dal ruscellamento.

- h) Le scarpate in terra in ambito di aree potenzialmente instabili o caratterizzate da pendenza di scarpata superiore al 50% (incrementabile in rapporto alle caratteristiche del materiale utilizzato e della metodologia di messa in opera) dovranno essere protette dall'erosione per ruscellamento superficiale con biostuoie e, se il caso in rapporto al materiale ed alle condizioni di equilibrio della pendice, con georeti ad alta resistenza, utilizzando la tecnica delle "terre rinforzate" rinverdibili.

5. INDICAZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELLE AREE COLLINARI TERRAZZATE

- a) Non sono ammesse di principio l'eliminazione di aree terrazzate per altre destinazioni, se non compensando quanto operato nei confronti dei terrazzamenti esistenti come indicato nei seguenti punti.
- b) Nei versanti collinari dovranno essere mantenuti in efficienza i terrazzamenti, attraverso il ripristino delle parti lesionate e la manutenzione delle opere di contenimento esistenti e drenaggio delle acque superficiali connesse ad essi.
- c) Trasformazioni di uso agricolo dei terreni terrazzati ne dovranno riproporre l'articolazione in analogia allo stato attuale.
- d) Nel caso siano previste opere di riorganizzazione fondiaria, sarà possibile, in casi eccezionali, modificare e/o sostituire i terrazzamenti solo attraverso un progetto specifico che definisca il nuovo assetto idrogeologico attraverso opere che sostituiscano, assicurando lo stesso scopo ed efficacia, quelle esistenti, nonché garantiscano la compatibilità ambientale e la stabilità dei versanti, in funzione delle estensioni areali e delle dimensioni delle opere di regimazione, di cui dovranno essere eseguiti opportuni dimensionamenti idraulici sulla capacità di smaltimento delle acque meteoriche dall'area drenata dal sistema idrografico d'intervento.
- e) Nel caso di intervento di modifica morfologica di versante terrazzato per opere edilizie, viabilità, aree pertinenziali di edifici e/o analoghi interventi, occorrerà sostenere e documentare con apposito studio geologico-geotecnico, supportato da campagna geognostica estesa arealmente e con tecniche adeguate alle condizioni di pericolosità messe in luce dal P.S., che quanto progettualmente previsto consenta l'attribuzione di migliori condizioni di stabilità alla pendice rispetto a quelle nello stato attuale. In ogni caso l'eliminazione di un terrazzamento dovrà comunque comportare la ridefinizione di una morfologia "terrazzata" al versante, ancorché diversamente articolata rispetto allo stato esistente, adottando altezze delle opere di sostegno delle nuove banchine analoghe a quelle esistenti, al massimo incrementate del 20% rispetto all'altezza dei terrazzamenti esistenti a lato dell'area dell'intervento, per mantenerne una continuità visiva e paesaggistica.
- f) Le azioni di bonifica in aree in frana od instabili dovranno documentare le condizioni di stabilità che verranno conferite alla pendice dai lavori progettati e dai relativi movimenti di terra scavi, ecc. proposti, mantenendo comunque il principio del riproporre morfologie di versante contraddistinte da terrazzamenti con banchine e scarpate tipici della collina.

6. INDICAZIONI PER CONTRASTARE L'EROSIONE NELLE AREE AGRICOLE

- a) Allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli, le pratiche colturali e le sistemazioni idrauliche ad esse collegate dovranno tenere in debita considerazione il contesto territoriale di imposta ed in particolare la pendenza dei terreni secondo il seguente schema:

- terreni pedecollinari a morfologie con blanda pendenza: aree dove è ancora possibile attuare un'irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi significativi e dove potrebbero essere necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;
- terreni collinari di versante: aree dove sono prevedibili fenomeni di dilavamento ed erosione connessi al ruscellamento superficiale che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema "a goccia";
- terreni collinari-montani acclivi: aree in cui sono attivi processi di erosione di suolo e di dilavamento dei terreni o potrebbero essere facilmente innescati da pratiche agricole che determinassero la perdita di protezione da parte della copertura vegetazionale naturale nei confronti dei suoli, che verrebbero conseguentemente sottoposti ai processi di degrado da parte delle acque meteoriche e di ruscellamento. In tali contesti qualsiasi utilizzo del suolo dovrà essere finalizzato al mantenimento della stabilità idrogeologica.

- b) Tutti gli interventi che coinvolgono parte di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa da interventi precedenti.
- c) Non sono ammesse di principio trasformazioni di aree terrazzate o con colture articolate in appezzamenti o filari stabilizzati da attività pregressa, in aree a colture agricole a rittochino.
- d) Laddove la morfologia e la pendenza del versante non consenta alle macchine agricole di operare in sicurezza se non attuando la lavorazione a rittochino, andrà prevista una specifica rete di scolo delle acque piovane dall'area mediante fossati e percorsi idrografici atti a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, pendenze e processi di ruscellamento diffuso controllati, tali da determinare il mantenimento della copertura erbacea.

7. INDICAZIONI PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ASSETTO IDROGRAFICO

- a) Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.
- b) I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva del suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.
- c) Nel caso di interventi che apportino variazioni delle superfici scolanti, specie se afferenti a opere di attraversamento fisso (condotte, pozzetti, ponti, scatolari, ecc.) prima del raggiungimento da parte delle acque del ricettore idrografico naturale, oppure determinino incrementi della quantità delle acque di ruscellamento verso questi ultimi, occorre che venga analizzata idrologicamente ed idraulicamente la compatibilità delle nuove portate con le sezioni di deflusso dei fossi e con le dimensioni di tali opere, procedendo conseguentemente con eventuali interventi di mitigazione delle portate nel caso di temuta insufficienza da parte del sistema idrografico ad assolvere al compito di trasferire le acque in condizioni di sicurezza verso il ricettore finale.

- d) E' vietato coltivare od impiantare orti od altre utilizzazioni sulle scarpate interne ed esterne degli argini, nelle aree golenali e nell'alveo fluviale. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi ad una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi. In ogni caso le lavorazioni e le modificazioni dei terreni, pur se a distanza maggiore di quanto indicato, non dovranno alterare le condizioni di equilibrio dei suddetti rilevati e manufatti e non potranno alterare l'andamento degli smaltimenti idrografici superficiali.
- e) Sono vietati i tombamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso ed un nuovo recapito per le acque di deflusso.
- f) Per le strade sterrate, viabilità poderale, ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'insorgere di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti, con particolare riferimento alle aree a pericolosità elevata e media "3" e "4" individuate nella Carta della Pericolosità del P.S..
- g) I sottopassi per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria suddetta dovranno essere dimensionati in modo da evitare il restringimento della sezione di deflusso e permettere operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento.
- h) Le opere di regimazione idraulica quali: briglie, argini, difese spondali, dovranno essere finalizzate al generale riassetto idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso, alla messa in sicurezza dei manufatti esistenti, al miglioramento generale della qualità ecobiologica, al ripristino dell'integrità strutturale delle sponde. Tali opere dovranno essere progettate privilegiando materiali naturali e tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica. Gli interventi relativi agli argini dovranno essere progettati in modo da consentire la fruibilità delle sponde e l'efficienza delle arginature attraverso copertura vegetazionale adeguata ed opere di manutenzione periodica.
- i) In ogni intervento di rimodellamento morfologico di versante deve essere accertata e documentata progettualmente l'efficienza del sistema degli smaltimenti con fossette, scoline, canalette, ecc. delle acque piovane dall'area di intervento fino al più vicino ricettore idrografico individuato su cartografia topografica a curve di livello (C.T.R. od equivalenti). In tale documentazione verranno evidenziate le caratteristiche delle vie di scorrimento ed allontanamento delle acque e di tratti e/o le opere di nuova realizzazione o ristrutturazione, ampliamento, ecc..

Art. 32

Prescrizioni per motivi idraulici

1. A prescindere dalla attribuzione della classe di fattibilità idraulica alle zone urbanistiche cui si riferiscono gli interventi resi possibili dal R.U., e di cui alla relativa cartografia e prescrizioni contenute nell'art. 6 delle presenti N.T.A. gli interventi sul territorio debbono rispettare le seguenti norme per garantire il corretto inserimento in sicurezza delle attività umane previste.
2. Il Piano Strutturale perimetra aree a diversa classe di problematicità per motivi idraulici nella CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (P2) del P.S. cui deve essere fatto riferimento per la applicazione delle seguenti norme.
3. PRESCRIZIONI PER LE DIVERSE CLASSI DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA

- a) Nelle aree a pericolosità idraulica "4e" e "4r" sono di norma vietate nuove previsioni insediative. Per tali aree si applica quanto previsto al comma 5 dell'articolo 80 del P.I.T.
- b) Nelle aree a pericolosità idraulica "4e" e "4r" sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente che non concorrano all'aumento del rischio e che non modificano la forma in pianta dei fabbricati se non per interventi funzionali alla miglior fruizione delle strutture esistenti (servizi igienici, impianti, ecc.). In tali casi occorrerà predisporre accorgimenti coerenti con l'entità di intervento e commisurati alle concrete possibilità offerte dalla dislocazione delle strutture, per ridurre quanto possibile la suscettibilità del bene immobile a risentire di problemi di alluvionamento, evitando restringimenti di sezione di alvei e fossi in corrispondenza di attraversamenti, migliorando le condizioni di smaltimento delle acque meteoriche al contorno ed ampliando le sezioni di deflusso all'intorno dell'intervento per contribuire alla sua protezione. E' comunque esclusa la realizzazione di volumi interrati o seminterrati. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere realizzato a quota di sicurezza idraulica, secondo le indicazioni desumibili dalle documentazioni del P.A.I. e della Carta delle Aree Allagate (QC6) del P.S.
- c) Nelle aree a pericolosità idraulica "4e" e "4r" sono ammessi interventi di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura, senza aggravare le condizioni di rischio nelle aree circostanti l'intervento.
- d) Nuove realizzazioni ed interventi edilizi in aree a pericolosità idraulica elevata "4" potranno essere effettuati solo a seguito dell'avvenuta deperimetrazione della condizione di rischio che attualmente limita l'uso di tali terreni, conseguente alla realizzazione di interventi pubblici sui corsi di acqua e sul reticolo idrografico, quale bonifica comprensoriale del rischio idraulico presente sul territorio, oppure a seguito di interventi ad iniziativa privata, concordati e coordinati dall'Amministrazione comunale e dall'Ente competente al rilascio del nulla osta idraulico, di tipo puntuale e specifico per aree ristrette. In tal caso quanto effettuato non dovrà incrementare le condizioni di rischio idraulico esistenti sui terreni limitrofi.
- e) Nelle aree a pericolosità idraulica "3e" e "3r" gli interventi per nuove realizzazioni e sul patrimonio edilizio esistente occorre che:
- salvaguardino il sistema idrografico minore integrandovisi in modo da potenziarne e migliorare l'efficienza (fossati perimetrali, sottopassi di dimensioni adeguate, ecc.)
 - non prevedano volumi interrati o seminterrati
 - rialzino il piano calpestio dei fabbricati e delle strutture di servizio di nuova realizzazione a quote in sicurezza idraulica secondo le indicazioni desumibili dalle documentazioni del P.A.I. e della Carta delle Aree Allagate (QC6) del P.S.
- f) nel caso di interventi insediativi rilevanti, quali Piani Attuativi (art. 31 L.R. 5/95 e art. 4 L.R. 64/95) o ad essi assimilabili, il progetto delle opere di urbanizzazione deve comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle; nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di

portata il progetto di urbanizzazione deve contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti;

g) Nelle aree a pericolosità idraulica "3" gli interventi per nuove realizzazioni e sul patrimonio edilizio esistente occorre che:

- salvaguardino il sistema idrografico minore integrandovisi in modo da potenziarne e migliorare l'efficienza (fossati perimetrali, sottopassi di dimensioni adeguate, ecc.)
- nel caso di interventi insediativi rilevanti, quali Piani Attuativi (art. 31 L.R. 5/95 e art. 4 L.R. 64/95) o ad essi assimilabili, il progetto delle opere di urbanizzazione deve comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle; nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata il progetto di urbanizzazione deve contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti;

h) A prescindere dal grado di pericolosità idraulica dei terreni, i progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo e qualsiasi intervento sul territorio, dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;
- non devono essere eliminati canali o fosse o, se il caso, compensati con altri di analoga o maggiore capacità di invaso;
- devono essere vietati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti, incentivandone invece l'ampliamento ed il miglioramento delle condizioni di flusso;
- deve essere ampliata la sezione di deflusso nei tratti critici e/o morfologicamente non coerenti con le necessità idrografiche dell'area;

4. INDICAZIONI PER IL MIGLIORAMENTO DELL'ASSETTO IDROGRAFICO

i) Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.

a) I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricole dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione di ristagno delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

b) Nel caso di interventi che apportino variazioni delle superfici scolanti, specie se afferenti a opere di attraversamento fisso (condotte, pozzetti, ponti, scatolari, ecc.) prima del raggiungimento da parte delle acque del ricettore idrografico naturale, oppure determinino incrementi della quantità delle acque di ruscellamento verso questi ultimi, occorre venga analizzata idrologicamente ed idraulicamente la compatibilità delle nuove portate con le dimensioni di tali opere e dei fossi, e procedere conseguentemente con eventuali interventi di mitigazione delle portate nel caso di temuta insufficienza da parte del sistema idrografico ad assolvere al compito di trasferire le acque in condizioni di sicurezza verso il ricettore finale.

c) E' vietato coltivare od impiantare orti od altre utilizzazioni sulle scarpate interne ed esterne degli argini, nelle aree golenali e nell'alveo fluviale. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi ad una distanza inferiore ai due metri dalla base degli stessi; in ogni caso le lavorazioni e le modificazioni dei

terreni, pur se a distanza maggiore di quanti indicato, non dovranno alterare le condizioni di equilibrio dei suddetti rilevati e manufatti e non potranno alterare l'andamento degli smaltimenti idrografici superficiali.

- d) Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso ed un nuovo recapito per le acque di deflusso.
 - e) I sottopassi per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria e della viabilità podereale dovranno essere dimensionati in modo da evitare il restringimento della sezione di deflusso e permettere operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento.
 - f) Le opere di regimazione idraulica quali: briglie, argini, difese spondali, dovranno essere finalizzate al generale riassetto idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso, alla messa in sicurezza dei manufatti esistenti, al miglioramento generale della qualità ecobiologica, al ripristino della integrità strutturale delle sponde. Tali opere dovranno essere progettate privilegiando materiali naturali e tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica. Gli interventi relativi agli argini dovranno essere progettati in modo da consentire la fruibilità delle sponde e l'efficienza delle arginature attraverso copertura vegetazionale adeguata ed opere di manutenzione periodica.
5. PRESCRIZIONI PER IL RISPETTO DELLA NORMA 6 E NORMA 13 DEL PIANO DI BACINO DEL F. ARNO - RISCHIO IDRAULICO (D.P.C.M. 5/11/1999)
- a) Sull'intero territorio comunale dovrà essere ottemperato alla "norma 13" del D.P.C.M. 5/11/99, accertando che gli interventi progettati di tipo edilizio o di trasformazione del territorio di qualsiasi natura che abbiano incidenza sul reticolo idrografico, siano compatibili con il mantenimento di efficienza dell'assetto idrografico stesso e del sistema degli smaltimenti delle acque dal territorio, pur in presenza di modifiche apportate ad esso.
 - b) Sull'intero territorio comunale per tutti gli interventi edilizi o di altro tipo che comportino incrementi delle superfici impermeabili superiori a 1.000 mq rispetto allo stato attuale dei luoghi, dovrà essere prevista nella progettazione la realizzazione di opportuni sistemi di mitigazione degli afflussi prodotti in eccedenza, mediante calcoli idrografici che dimensionino le necessità di autocontenimento dei surplus idrici prodotti ed il conseguente non incremento del grado di rischio indotto sul sistema idrografico a cui afferisce il terreno d'intervento. Potranno a tal scopo essere utilmente previste aree o strutture di stoccaggio temporaneo delle acque in eccedenza prodotte all'interno della proprietà, dotate di bocche tarate di regolazione dei flussi idrici in uscita dall'area d'intervento.
 - c) Per interventi ricadenti all'interno delle aree interessate da inondazioni eccezionali e ricorrenti (carta delle Aree Allagate del Piano di Bacino del F. Arno - Rischio Idraulico), il D.P.C.M. 5/11/99 impone il rispetto della "norma 6" e di effettuare quanto necessario per non aggravare le condizioni di rischio idraulico del territorio a seguito della realizzazione degli interventi progettati. Essendo stata redatta a livello di Piano Strutturale la CARTA DELLE AREE ALLAGATE (QC6) che costituisce miglioramento localizzativo degli allagamenti avvenuti in passato, ad essa verrà fatto riferimento per la applicazione della suddetta "norma 6".
 - d) Per interventi ricadenti nelle aree di cui sopra, andrà previsto nella progettazione la realizzazione di opportuni sistemi di mitigazione degli afflussi prodotti in eccedenza, mediante calcoli idrografici che dimensionino le necessità di

autocontenimento dei surplus prodotti ed il conseguente non incremento del grado di rischio indotto sul sistema idrografico a cui afferisce il terreno di intervento. Potranno a tal scopo essere utilmente previste aree o strutture di stoccaggio temporaneo delle acque in eccedenza prodotte all'interno della proprietà, dotate di bocche tarate di regolazione dei flussi idrici in uscita dall'area di intervento.

- e) Per interventi che, pur ricadendo nelle aree che hanno subito eventi alluvionali di cui vi è notizia storica (QC6 del P.S.), determinano incrementi di superficie impermeabilizzata rispetto alla condizione attuale inferiori a 50 mq, non è necessario eseguire un calcolo idraulico per la valutazione dei volumi di autocompensazione dei surplus idrici, ma verrà effettuato quanto richiesto per l'ottemperamento della "norma 13".

Art. 33

Prescrizioni per motivi di salvaguardia della risorsa idrogeologica sotterranea
interventi nelle aree a vulnerabilità idrogeologica

1. Il Regolamento Urbanistico perimetra aree a diversa caratterizzazione idrogeologica nella CARTA DI INDIRIZZO NELLA PROTEZIONE DELLE AREE A VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA cui deve essere fatto riferimento per la applicazione delle seguenti norme.
2. Nelle aree a cui è stata attribuito il grado 1 e 2 di classe di vulnerabilità (vulnerabilità estremamente elevata e molto alta) non sono di norma ammissibili impianti potenzialmente molto inquinanti quali:
 - a) impianti di zootecnia industriali;
 - b) realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico nocivi;
 - c) impianti industriali ad elevata capacità inquinante.
3. Nelle aree classificate nelle classi 1, 2 e 3 di vulnerabilità (vulnerabilità estremamente elevata, molto alta ed alta) comprese all'interno delle aree di rispetto dei punti di captazione idrica per uso idropotabile pubblico sono vietati:
 - a) accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - b) pascolo e stabulazione di bestiame;
 - c) impianti di zootecnia industriali;
 - d) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - e) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - f) ampliamenti o realizzazioni di aree cimiteriali;
 - g) apertura di cave;
 - h) realizzazione ed ampliamenti di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di RSU e di rifiuti speciali e tossico nocivi, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, impianti di gestioni di rifiuti;
 - i) impianti industriali ad elevata capacità inquinante;
 - j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - k) realizzazione di pozzi perdenti;
 - l) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo idropotabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica.
4. nelle aree di cui sopra sono invece resi possibili quegli interventi edilizi per i quali una apposita analisi idrogeologica, da associare allo studio geologico-geotecnico a supporto del progetto, abbia dimostrato la compatibilità di quanto previsto, in termini

di carico inquinante indotto sul territorio, con la necessità di salvaguardia della risorsa idrica di sottosuolo.

5. Nelle aree classificate nelle classi 4, 5 e 6 di vulnerabilità (vulnerabilità media, molto bassa ed bassa) comprese all'interno delle aree di rispetto dei punti di captazione idrica per uso idropotabile pubblico, gli interventi g, h, i, j, k, l del punto 3. sono vietati.
6. Nelle aree classificate nelle classi 4, 5 e 6 di vulnerabilità (vulnerabilità media, molto bassa ed bassa) comprese all'interno delle aree di rispetto dei punti di captazione idrica per uso idropotabile pubblico, sono ammessi gli interventi a, b, c, d, e, f, del punto 3., condizionandoli alla realizzazione di una apposita analisi idrogeologica che dimostri in maniera indiscutibile (con indagini specifiche, prove in situ, verifiche strumentali, ecc.) la compatibilità di quanto previsto, in termini di carico inquinante indotto sul territorio, con la necessità di salvaguardia della risorsa idrica di sottosuolo.
7. Gli interventi inerenti impianti potenzialmente inquinanti di tipo industriale, artigianale, floro-vivaistico e zootecnico, oltre che le reti fognarie e di gestione dei rifiuti di qualsiasi genere, che ricadono all'interno del perimetro di protezione dei punti di captazione idrica a scopi idropotabili pubblici, qualunque sia la classe di vulnerabilità, sono condizionati alla redazione di una apposita analisi idrogeologica, da associare allo studio geologico-geotecnico di supporto al progetto, che dimostri la compatibilità di quanto previsto, in termini di carico inquinante indotto sul territorio, con la necessità di protezione della risorsa idrica di sottosuolo.

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI

CAPO I GENERALITÀ

Art. 34

Suddivisione del territorio comunale

1. Il Piano Strutturale ha previsto la suddivisione del territorio comunale in due Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), ambiti territoriali con omogenee caratteristiche morfologiche, urbanistiche e socio-culturali, per ciascuna delle quali sono stati calcolate e localizzate le attrezzature e gli abitanti.
2. Le due U.T.O.E. sono così identificate: -
3. U.T.O.E. 1 : Masotti-Serravalle-Ponte di Serravalle
4. U.T.O.E. 2 : Casalguidi – Cantagrillo
5. Le U.T.O.E sono a loro volta suddivise in:
 - a. SISTEMI TERRITORIALI, vasti ambiti di territorio extra-urbano caratterizzati dalla presenza di componenti agricole, forestali, morfologiche e/o paesaggistiche in relazione tra loro.
 - b. AMBITI DI PAESAGGIO, aree interne ai Sistemi Territoriali il cui livello di omogeneità è tale da richiedere una specifica normativa.
 - c. SISTEMI INSEDIATIVI, le parti di territorio contigue totalmente edificate, le aree racchiuse dall'edificato, le aree di completamento di P.R.G. vigente, oltre alle aree di sviluppo urbanistico.
6. I Sistemi sono così articolati:
 - a. SISTEMA TERRITORIALI DELLA COLLINA suddiviso nei seguenti Ambiti di Paesaggio:
 - LE AREE PREVALENTEMENTE BOScate
 - LA COLLINA ARBORATA
 - LE AREE PEDECOLLINARI
 - b. SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANURA suddiviso nei seguenti Ambiti di Paesaggio:
 - AREE AD AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE
 - AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA
 - c. SISTEMI INSEDIATIVI suddivisi in:
 - SISTEMA DI MASOTTI-SERRAVALLE-PONTE DI SERRAVALLE
 - SISTEMA DI CASALGUIDI-CANTAGRILLO
7. All'interno delle due U.T.O.E. e dei Sistemi Territoriali il Piano Strutturale individua, altresì, ulteriori elementi e sistemi:
 - a. INVARIANTI STRUTTURALI
 - b. SISTEMA INFRASTRUTTURALE
 - c. SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO
 - d. ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE
8. Le INVARIANTI STRUTTURALI sono gli elementi territoriali che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche e che, per questo, determinano anche l'identità e la specificità territoriale del Comune, gli elementi che assicurano la prevenzione dei rischi, nonché

gli elementi funzionali alla continuità e all'equilibrio degli ecosistemi. Gli elementi territoriali facenti parti delle Invarianti sono i seguenti: -

- a. CENTRI STORICI;
 - b. BORGHI RURALI STORICI;
 - c. EDIFICI, VILLE, PARCHI E GIARDINI STORICI;
 - d. FABBRICATI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO
 - e. CORSI D'ACQUA E RELATIVE FORMAZIONI ARBOREE D'ARGINE O DI RIPA;
 - f. LAGHI ED INVASI;
 - g. ELEMENTI NATURALISTICI (FILARI, VIALI, SIEPI, ALBERI MONUMENTALI, ECC.);
 - h. VIABILITÀ E PERCORSI STORICI E NATURALISTICI;
 - i. STRUTTURE E MANUFATTI STORICI;
 - j. AREE ARCHEOLOGICHE;
 - k. CAVE DISMESSE;
 - l. LINEA FERROVIARIA FIRENZE –PISTOIA-LUCCA-VIAREGGIO
 - m. Sono altresì invarianti strutturali per la loro funzione ambientale e paesaggistica:
 - n. AREE COPERTE DA BOSCHI;
 - o. AREE DELLA COLLINA ARBORATA;
9. II SISTEMA INFRASTRUTTURALE riguarda la viabilità di interesse comunale e sovracomunale ed è così articolato: -
- a. SUB-SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
 - b. SUB-SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE COMUNALE
10. II SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO riguarda le attrezzature di tipo turistico-ricettivo-ricreativo esistenti e di previsione, esterne ai Sistemi Insediativi così suddivise:
- a. ATTREZZATURE SPORTIVO-RICREATIVE ESTERNE AI SISTEMI INSEDIATIVI
 - b. ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE ESTERNE AI SISTEMI INSEDIATIVI
 - c. AREE A VOCAZIONE AGRITURISTICA
11. Le ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE sono l'insieme delle attrezzature ed impianti esterni ai sistemi insediativi, che, indipendentemente dalla localizzazione, sono in stretta relazione fra loro, concorrendo ad assolvere una funzione di rilevante interesse, e sono così suddivise: -
- a. ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
 - b. ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Art. 35

Disciplina degli Ambiti di Paesaggio del Sistema Territoriale della Collina

1. La normativa relativa agli Ambiti di Paesaggio della Collina è riportata nei seguenti articoli:
 - a. AREE PREVALENTEMENTE BOScate : sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozona omogenee E/5, regolamentate agli artt. 76 e 78 delle presenti Norme.
 - b. COLLINA ARBORATA : Riguarda le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozona omogenee E/4, regolamentate agli artt. 75 e 78 delle presenti Norme.

- c. LE AREE PEDECOLLINARI : sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee E/3, regolamentate agli artt. 74 e 78 delle presenti Norme.

Art. 36

Disciplina degli Ambiti di Paesaggio del Sistema Territoriale della Pianura

1. La normativa relativa agli Ambiti di Paesaggio della Pianura, è riportata nei seguenti articoli:
- a. AREE AD AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE : sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come SOTTOZONE OMOGENEE E/1, regolamentate agli artt. 72 e 78 delle presenti Norme
 - b. AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA : sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come SOTTOZONE OMOGENEE E/2, regolamentate agli artt. 73 e 78 delle presenti Norme
 - d. NUCLEI E AGGREGATI RURALI SPARSI : sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, regolamentate all'art. 78 c. 26) delle presenti Norme
 - e. IMMOBILI ESISTENTI AD USO PRODUTTIVO sono gli immobili esistenti e le zone territoriali destinate ad usi produttivi non attinenti le zone agricole, identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone D/3a, regolamentate all'art. 68 delle presenti Norme.

Art. 37

Disciplina delle invarianti strutturali

1. La normativa relativa agli Ambiti di Paesaggio della Pianura, è riportata nei articoli di seguito menzionati:
- a. CENTRI STORICI: sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee A/1, regolamentate all'art. 40 delle presenti Norme
 - b. BORGHI RURALI STORICI: sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee A/3, regolamentate all'art. 43 delle presenti Norme
 - c. EDIFICI, VILLE, PARCHI E GIARDINI STORICI: sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee A/2, regolamentate all'art. 41 delle presenti Norme
 - d. FABBRICATI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO: sono i fabbricati e le relative aree di pertinenza identificate nelle schede di rilievo, regolamentate nelle stesse schede
 - e. CORSI D'ACQUA E RELATIVE FORMAZIONI ARBOREE D'ARGINE O DI RIPA: sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee V/F (Verde Fluviale), regolamentate all'art. 113 delle presenti Norme:
 - f. LAGHI ED INVASI: sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee L (Laghi e invasi), regolamentate all'art. 114 delle presenti Norme

- g. ELEMENTI NATURALISTICI (FILARI, VIALI, SIEPI, ALBERI MONUMENTALI, ECC.): sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee E/N, regolamentate all'art. 115 delle presenti Norme
- h. VIABILITÀ E PERCORSI STORICI E NATURALISTICI: sono identificati in cartografia dai tracciati con apposita simbologia, come regolamentati all'art. 116 delle presenti Norme;
- i. AREE ARCHEOLOGICHE (strutture e manufatti storici): sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, come sottozone omogenee A/A, regolamentate all'art. 44 delle presenti Norme.
- j. CAVE DISMESSE: sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia, regolamentate all'art. 118 delle presenti Norme
- k. LINEA FERROVIARIA FIRENZE –PISTOIA-LUCCA-VIAREGGIO: E' identificata in cartografia dal tracciato attuale e relative fasce di rispetto, con apposita simbologia, e regolamentata all'art. 98 delle presenti Norme

Art. 38

Destinazioni d'uso e cambio di destinazione

1. In attesa della approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 L.R. 1/05, sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
 - a. residenziale
 - b. industriale/artigianale
 - c. commerciale
 - d. turistico-ricettiva
 - e. direzionale
 - f. di servizio
 - g. commerciale all'ingrosso e depositi
 - h. agricola e funzioni connesse ai sensi di Legge
2. Fermo restando quanto previsto al comma 1) si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile della unità stessa o comunque oltre 30 mq., anche con più interventi successivi.
3. Si presume destinazione d'uso attuale, quella risultante da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore alla adozione delle presenti norme ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data di cui sopra.

CAPO II

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"

Art. 39 **Norme generali**

1. Riguardano gli immobili, i complessi edilizi e i centri storici identificati nelle invariati strutturali di cui all'art. 28 del P.S. Le zone territoriali omogenee "A" corrispondono ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457, alle "zone di recupero", ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento alla ricostruzione e alla sua migliore utilizzazione. Nelle zone territoriali "A" si attua per intervento edilizio diretto, salvo i casi in cui sia prevista l'attuazione attraverso un Piano di Recupero, o a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
2. Per interventi che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli immobili ricadenti in tutte le sottozone omogenee A , dovrà essere acquisito l'atto di assenso della autorità comunale competente, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ai sensi dell' art. 79 della L.R. 1/05.
3. All'interno delle zone territoriali omogenee "A" si individuano le seguenti sottozone:
 - a. Sottozone omogenee "A/1" - CENTRI STORICI
 - b. Sottozone omogenee "A/2" - EDIFICI, VILLE, PARCHI E GIARDINI STORICI
 - c. Sottozone "A/3-dz" - FABBRICATI VARIANTE ART. 5 L.R. 59/80 CASALGUIDI-CANTAGRILLO (PIANO DE ZORDO)
 - d. Sottozone omogenee "A/3-a-b" - BORGHI RURALI STORICI
 - e. Sottozone omogenee "A/A" - AREE ARCHEOLOGICHE (STRUTTURE E MANUFATTI STORICI)
 - f. FABBRICATI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO

Art. 40 **SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A/1" – CENTRI STORICI**

1. Sono i centri e le aree limitrofe, di elevato valore storico-artistico-culturale da valorizzare e conservare. Assolvono alla preminente funzione di insediamento antropico ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica anche ad una funzione di testimonianza storica e turistica di tipo culturale. I centri storici sono: Serravalle Paese, Vinacciano e Castellina. Poiché rivestono diversa importanza e valore i tipi di intervento sono differenziati come segue: -
 - a. SERRAVALLE PAESE:
 - Non sono ammessi interventi che rechino pregiudizio e modifiche alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche, ponendo particolare attenzione alla immagine architettonica ed urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione.
 - Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi sia degli spazi scoperti dovranno essere conservate mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative, ovvero ripristinate,

mediante trasformazione degli elementi fisici, in cui e per quanto, esse siano state alterate.

- Sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico.
- Sono consentite le trasformazioni urbanistiche tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici. Non sono comunque ammesse nuove costruzioni, se non ad uso pubblico per eventuali piccoli ampliamenti di servizi esistenti.

Per la piena attuazione di quanto sopra indicato nel centro storico di Serravalle Paese, così come perimetrato nella tav. 4 di R.U., dovrà essere redatto un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 13 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni. Fino alla approvazione di tale strumento sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sopra consentite:

- Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
- Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
- Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)
- Fino alla approvazione del suddetto Piano Particolareggiato le destinazioni d'uso consentito dovranno avere le seguenti limitazioni:

-Residenza: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c. 14) delle presenti Norme minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

-Artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti con attività inerenti e a servizio della residenza la cui superficie utile netta, ove non già esistenti, non potrà essere superiore a mq. 30.

-Commerciale al dettaglio di vicinato: Si intendono i negozi di piccola dimensione di cui alla L.R. 28/05 e al Regolamento comunale anonario per il commercio al dettaglio su aree private in sede fissa approvato.

-Attività turistico-ricettive e di ristoro: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

Per l'immobile ad uso di bar-ristorante in via Garibaldi, contrassegnato in cartografia con apposita simbologia, a seguito della approvazione di variante al P.R.G. (delibera C.C. n. 45/2004) sono ammessi, in deroga alla normativa per le sottozone A/1, i seguenti interventi:

Ampliamento una-tantum della volumetria e della S.C. esistente pari al 30% ed una altezza massima in gronda pari a quella della costruzione esistente, con un massimo assoluto di ml. 7.00. Nell'immobile sono ammesse le seguenti destinazioni: bar, ristorante, alloggi per uso turistico nella misura massima del 50% della superficie del piano terra (strada). L'ampliamento dovrà avere caratteristiche tipologiche atte ad

un corretto inserimento nel contesto del centro storico ed il relativo progetto dovrà prevedere una completa riqualificazione tipologica di tutto il complesso.

Gli spazi a parcheggio potranno essere monetizzati ai sensi dell'art. 96 delle presenti Norme.

-Attività direzionali private: è ammessa la realizzazione di uffici, ambulatori e studi medici, sedi di associazioni a scopo culturale e ricreativo e sportelli bancari;

b. VINACCIANO

Per il centro di Vinacciano si potrà altresì favorire un eventuale sviluppo di tipo agriturismo e di turismo rurale sempre nel massimo rispetto conservativo. Non sono ammessi interventi che rechino pregiudizio e modifiche alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche, ponendo particolare attenzione alla immagine architettonica ed urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione. Sono consentite le seguenti destinazioni : residenziale, attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico-rurale, pubbliche o di interesse pubblico. Non sono comunque ammesse nuove costruzioni.

Per la piena attuazione di quanto sopra indicato nel centro storico di Vinacciano, così come perimetrato nella tav. 1 di R.U. , dovrà essere redatto un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 13 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni. Fino alla approvazione di tale strumento sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sopra consentite:

- Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
- Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
- Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)

Fino alla approvazione del suddetto Piano Particolareggiato le destinazioni d'uso consentito dovranno avere le seguenti limitazioni:

-Residenza: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c. 14) delle presenti Norme minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

-Attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico rurale: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

c. CASTELLINA

Non sono ammessi interventi che rechino pregiudizio e modifiche alla continuità delle funzioni ed alla permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche dei centri, ponendo particolare attenzione alla immagine

architettonica ed urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione. Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti dovranno essere conservate mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative, ovvero ripristinate, mediante trasformazione degli elementi fisici, in cui e per quanto, esse siano state alterate. Sono consentite le seguenti destinazioni : residenziale, artigianale tipica e di servizio, commerciale al dettaglio di vicinato, attività turistico-ricettive e di ristoro, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico. Sono ammessi piccoli ampliamenti e ristrutturazioni edilizie fino allo svuotamento dell'involucro per le costruzioni di epoca recente e che non abbiano valore storico-testimoniale, sempre che non comportino un eccessivo aumento di carico urbanistico e nell'ambito di un progetto che preveda la riqualificazione degli spazi esterni.

Per la piena attuazione di quanto sopra indicato nel centro storico di Castellina, così come perimetrato nella tav. 3 di R.U., dovrà essere redatto un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 13 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni. Fino alla approvazione di tale strumento sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sopra consentite:

- Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
- Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
- Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)

Fino alla approvazione del suddetto Piano Particolareggiato le destinazioni d'uso consentito dovranno avere le seguenti limitazioni:

-Residenza: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c. 14) delle presenti Norme minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

Artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti con attività inerenti e a servizio della residenza la cui superficie utile netta, ove non già esistenti, non potrà essere superiore a mq. 50.

-Commerciale al dettaglio di vicinato: Si intendono i negozi di piccola dimensione di cui alla L.R. 28/05 e al Regolamento comunale anonario per il commercio al dettaglio su aree private in sede fissa approvato.

-Attività turistico-ricettive e di ristoro: è ammessa la realizzazione negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

-Attività direzionali private: è ammessa la realizzazione di uffici, ambulatori e studi medici, sedi di associazioni a scopo culturale e ricreativo e sportelli bancari;

Art. 41
SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A/2" – EDIFICI, VILLE, PARCHI E
GIARDINI STORICI

Sono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini, chiese ed altri edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/04 (T.U. Beni Ambientali) ed esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche.

Sono consentite le seguenti destinazioni urbanistiche: residenziale, attività turistico-ricettive e di ristoro, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico, agricola e attività connesse.

Sono consentiti tutti gli interventi diretti fino al restauro conservativo di cui all'art. 31 L. 457/78 e i seguenti delle presenti Norme :

- Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
- Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
- Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)

con le seguenti eccezioni e prescrizioni particolari:

- a. Non sono ammessi interventi esterni se non per restauro di comprovate situazioni preesistenti.
- b. Non sono ammessi aumenti di unità immobiliari se non a seguito di Piani di Recupero.
- c. Dovranno essere mantenuti tutti i caratteri architettonici interni particolari degli edifici (pitture figurative alle pareti o soffitti, fregi , tipologia costruttiva dei solai etc..) e la tutela di tutti gli elementi di valore paesaggistico e ambientale in stretta relazione con gli immobili principali.
- d. Dovranno essere conservati i percorsi e i manufatti storici dei giardini e parchi, come sopra individuati, nonché delle opere d'arte eventualmente presenti, dei corsi e specchi d'acqua, del patrimonio boschivo e arboreo, delle sistemazioni agrarie di valore e tradizionali, poste all'interno dei perimetri, il tutto secondo i principi enunciati dalla "Carta di Firenze" redatta il 15 dicembre 1982 dalla ICOMOS-IFLA (vedi appendice alle presenti norme)
- e. All'interno dei parchi e giardini storici non potranno essere inserite opere o realizzate sistemazioni che ne modifichino l'esclusiva peculiare utilizzazione: pertanto non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti pertinenziali tipo piscine, campi da tennis etc., se non per progetti di iniziativa pubblica che dovranno prevedere l'intera sistemazione e restauro del parco, nonché la pubblica utilizzazione.
- f. Si prescrive il mantenimento delle tipologie nonché il restauro ed il ripristino degli elementi architettonici propri della tipologia dell'edificio censiti ai sensi di quanto indicato dall'Abaco delle finiture di cui all'art. 122 delle presenti Norme.

Art. 42
SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A/3 - dz" – FABBRICATI VARIANTE
ART. 5 L.R. 59/80 CASALGUIDI-CANTAGRILLO (PIANO DE ZORDO)

- a. Sono gli immobili ricadenti nei centri di Casalguidi e Cantagrillo, oggetto di variante ai sensi dell'art. 5 della ex L.R. 59/80, redatta dall'Arch. A.De Zordo, approvata in via definitiva con Delibera C.C. n. 16 del 18.03.97.

- b. In queste zone si applicano gli interventi previsti dalla apposita schedatura, per i vari fabbricati.
- c. In caso di immobili per i quali la scheda preveda la declassificazione a zone indicizzate, i parametri relativi si applicano per il lotto catastale di pertinenza del fabbricato, ma per la sola parte ricadente nel perimetro di sotto-zona, con le modalità prescritte per le diverse sottozone dalle presenti N.T.A.
- d. In ogni fabbricato destinato o da destinare calla residenza, tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c. 14) delle presenti Norme minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari potrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne

Art. 43

SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A3 – a / b" – BORGHI RURALI STORICI DELLA COLLINA

1. Sono piccoli nuclei abitati lungo la viabilità storica prevalentemente collinare, che in passato hanno costituito una preminente funzione rurale e , nonostante abbiano subito modifiche dal punto di vista architettonico, oltre che alla propria funzione agricola originaria pur rimanendo prevalentemente quella residenziale, rappresentano ancora oggi una importante testimonianza storica. Essi svolgono la preminente funzione di presidi residenziali della collina e per la particolare connotazione architettonica assolvono, nel complesso, anche a funzione di testimonianza storica.
2. Sono perimetrati nella cartografia di PRG con apposita simbologia e così ulteriormente suddivisi per tipologia di intervento:
 - a. A/3a DI CONSERVAZIONE STORICO-TIPOLOGICA: Le Ville- Baco-San Biagio, Gabella
 - b. A/3b DI RIQUALIFICAZIONE CONSERVATIVA : Marrazzano-Rio di Serravalle-Castelnuovo
3. SOTTOZONE A3a DI CONSERVAZIONE STORICO-TIPOLOGICA
 - a. In queste zone sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sotto consentite:
 - Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
 - Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
 - Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)
 - Ristrutturazione Edilizia limitatamente agli interventi D/1, D2/x,D3/a,D4/b (art. 24 delle presenti Norme)
 - b. Gli interventi dovranno garantire il mantenimento delle tipologie nonché il restauro ed il ripristino degli elementi architettonici propri della tipologia dell'edificio censiti secondo quanto indicato nell'abaco di cui all'art. 122.
 - c. Sono consentite le seguenti destinazioni : residenziale, agricola, attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico-rurale, pubbliche o di interesse pubblico, con le seguenti limitazioni:

-Residenza: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c.14) delle presenti Norme minori di mq. 50. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

-Agricola : sono consentite le attività previste dalla L.R. 64/95 e succ. modifiche ed integrazioni

-Attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico rurale: è ammessa la realizzazione negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

4. SOTTOZONE A3b DI RIQUALIFICAZIONE CONSERVATIVA

- a. In queste zone sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sotto consentite:
 - Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
 - Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
 - Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)
 - Ristrutturazione Edilizia D/1,D2/x,D2/h,D3/a,D3/b,D4/a,D4/b (art. 24 delle presenti Norme)
- b. Interventi superiori potranno essere consentiti a seguito della redazione di Piani Particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica o privata, che potranno anche prendere in considerazione interventi di ricucitura del tessuto urbano e di adeguamento dei servizi. Tali P.P potranno inoltre prevedere una limitata possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale, rurale, terziario e per servizi pubblici, negli spazi liberi di ricucitura del tessuto urbano e, nel contempo, la contestuale realizzazione di spazi a verde attrezzato e parcheggio.
- c. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno comunque garantire il mantenimento delle tipologie nonché il restauro ed il ripristino degli elementi architettonici propri della tipologia dell'edificio censiti come indicato nell'abaco di cui all'art. 122.
- d. Sono consentite le seguenti destinazioni : residenziale, agricola, attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico-rurale, pubbliche o di interesse pubblico, con le seguenti limitazioni:
 - Residenza: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c.14) delle presenti Norme minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari dovrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne. Fatti salvi interventi diversi previsti nelle schede allegate.

-Agricola : sono consentite le attività previste dalla L.R. 64/95 e succ. modifiche ed integrazioni

-Attività turistico-ricettive e di ristoro di tipo agriturismo o turistico rurale: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, agriturismo, bed and breakfast.

Art. 44

SOTTOZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A/A" – AREE ARCHEOLOGICHE (strutture e manufatti storici)

1. Sono costituite dall'area compresa all'interno del perimetro delle mura del paese di Serravalle ed in località Croce di Belvedere e assolvono ad una funzione di testimonianza storica che, con particolare riferimento a quella del Castello di Serravalle, è diffusamente riconosciuta. Essa pertanto si costituisce come uno degli elementi che maggiormente caratterizzano l'identità e la specificità del territorio e della comunità locale. La peculiarità e l'unicità delle presenze archeologiche fa sì che questa area, oltre alla funzione di documento, possa assolvere in modo sempre più marcato anche ad una funzione turistico-ricettiva di tipo culturale.
2. Ogni intervento deve garantire la permanenza dei reperti archeologici. Nell'attuazione degli interventi si dovrà operare con le cautele necessarie in virtù del carattere dei luoghi, in accordo con la Soprintendenza archeologica competente. Le prospezioni ed i saggi di scavo, nonché, in ogni caso gli eventuali ritrovamenti di materiale archeologico, potranno variare le individuazioni e le delimitazioni delle aree di potenziale ritrovamento di reperti, nel senso di riconoscere ad esse, o a loro parti, un più elevato interesse archeologico, riconoscendoli quali beni e complessi archeologici.
Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni e complessi archeologici, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, potranno essere definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti, d'intesa con la competente Soprintendenza. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, alle condizioni e nei limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, e altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

Art. 45

SOTTOZONE A4/ n.

FABBRICATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TIPOLOGICO

1. Si tratta di fabbricati o complessi edilizi e relative aree di pertinenza, classificati ai sensi dell'ex-art. 5 della L.R. 59/80 posti nella campagna o nei centri abitati, sulla base delle caratteristiche architettoniche ed urbanistiche, al grado di testimonianza storica, al valore culturale espressivo ed ambientale ed alla tipologia, identificati dalle schede da 1 a 313 allegati al P.S. e da 1 a 186 di R.U., che ha escluso dai fabbricati schedati dal P.S. quelli declassificati. Per i fabbricati non schedati di cui

all'art. 32 (prescrizioni) del Piano Strutturale (Villa Nizzi-Romitino) sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il Restauro scientifico (artt. 20-21-23).

2. Questi fabbricati o gruppi di edifici, caratterizzano il paesaggio rurale, quale testimonianza di una architettura storica a volte considerata "povera", ma comunque non meno importante.
3. Sono ammessi interventi di recupero funzionale ed architettonico, che tendano a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificio, mantenendone la distribuzione, le forme ed i materiali, ed adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con le caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni, sia esternamente che internamente.
4. Le categorie di intervento sono indicate nelle schede-fabbricato allegate alle presenti Norme e sono da intendersi riferite sia al fabbricato che alle pertinenze relative (resedi, corti, aie etc..)
5. In ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c. 14) delle presenti Norme minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari potrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

CAPO III
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" – DI COMPLETAMENTO

Art. 46
Norme generali

1. Sono le zone residenziali dei sistemi insediativi parzialmente o totalmente edificate, o di ricucitura del tessuto urbano, già così destinate da parte del precedente P.R.G.C., che non hanno valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In queste zone si interviene per intervento diretto, o a seguito di Progetti Unitari Concordati (vedi art. 16 delle presenti Norme) in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a) Esercizi di vicinato
 - b) Medie strutture commerciali con superficie massima di vendita di mq. 400.
 - c) Pubblici esercizi
 - d) Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 400
 - e) Botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f) Autorimesse
 - g) Attività culturali e ricreative
 - h) Ambulatori, studi medici
 - i) Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j) Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - k) Alberghi fino a 30 posti letto
 - l) Ristoranti
 - m) Bed and breakfast, Affittacamere fino a 30 posti letto
4. Non è ammessa la ristrutturazione edilizia di ambienti esistenti con destinazione d'uso non compatibile alle sopra indicate.
5. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), anche a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
6. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle presenti Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, questi ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21.

- d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
- a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
- b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle presenti Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
- c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
- 10.L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle presenti Norme.
- 11.Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) dovranno essere le seguenti:
- a. ml. 5.00 per strade di larghezza fino a ml. 7.00, fatte salve maggiori distanze imposte dalla normativa antisismica.
- b. ml. 7.50 per strade di larghezza da ml. 7.00 fino a ml. 15.00
- c. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
- d. Nelle zone soggette a P.U.C. o Profili Regolatori potranno essere prescritte distanze diverse da quelle sopra indicate.
- e. E' possibile rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti con distanza inferiore a quella indicata ai precedenti punti, esclusivamente per interventi di ampliamento e previo parere della Commissione edilizia Comunale.
- f. Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale, l'Autorità Comunale competente potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati
- g. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
12. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere quelle prescritte per le varie sottozone
- 13.Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) dovranno essere le seguenti:

- a. Per nuove costruzioni o ampliamenti la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere almeno della metà di quella prevista tra pareti finestrate
 - b. Nel caso che sul lotto edificabile confinante non esistano fabbricati (lotto libero) o, ad esclusione di lotti confinanti ricadenti entrambi nelle sottozone intensive B2, esistano a distanza dal confine superiore a ml. 5.00, la distanza minima dai confini dovrà essere di ml. 5.00 salvo diverso accordo documentato tra le parti.
 - c. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, previo parere della Autorità Comunale competente
 - d. E' ammessa inoltre l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di stipula di atto pubblico tra i confinanti, da registrare e trascrivere, nel quale venga, tra l'altro stabilito il futuro rispetto delle distanze tra edifici fronteggianti.
14. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle presenti Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
15. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, ove indicati e da realizzare a cura e spese di chi attua l'intervento, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle presenti Norme. La realizzazione di volumi e superfici diverse dalla residenza comporta l'adeguamento degli standards urbanistici minimi.
16. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c. 5)
17. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle presenti Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di 54 mc/abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975
18. Le zone territoriali omogenee "B", sono classificate nelle seguenti sottozone omogenee, in relazione a caratteristiche tipologiche ed ambientali:
- a. SOTTOZONE Br1 - Br2 - RESIDENZIALI DI RECUPERO
 - b. SOTTOZONE "B1" - RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO
 - c. SOTTOZONE "B1.5" - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
 - d. SOTTOZONE "B2" - RESIDENZIALI INTENSIVE DI SATURAZIONE
 - e. SOTTOZONE "B2.1" - RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (residue P.R.G.)
 - f. SOTTOZONE "B2.2" - RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (residue P.R.G.)
 - g. SOTTOZONE "B2.3" - RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (residue P.R.G.)
 - h. SOTTOZONE "B3" - RESIDENZIALI IN AREE SATURE
 - i. SOTTOZONE "B4" - DI COMPLETAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO INTEGRATA (P.U.C.) (residue P.R.G.)
 - j. SOTTO-ZONA "B.02-P.U.C." RESIDENZIALE INTENSIVA A RECUPERO ABITATIVO (residue P.R.G.)
 - k. La dicitura "residue P.R.G." indica sottozone previste dal P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 53/1998, non considerate anche per ulteriori nuovi

insediamenti di R.U., ma dove è comunque possibile intervenire secondo i parametri di seguito indicati.

Art. 47

SOTTOZONE Br1- Br2 – RESIDENZIALI DI RECUPERO

1. Sono le porzioni dei centri edificati che comprendono gli edifici o complessi di edifici tradizionali, che pur avendo parzialmente perduto i caratteri peculiari degli immobili ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A", risultano comunque meritevoli di essere conservati nelle loro proporzioni e nelle relazioni con il tessuto urbano.
2. All'interno di queste zone gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero funzionale e architettonico degli edifici esistenti. Pertanto gli interventi edilizi devono tendere a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendone la distribuzione, le forme ed i materiali ed adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con le caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni.
3. L'eventuale aumento del numero di unità immobiliari dovrà comunque essere subordinato al mantenimento della unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici (aperture, infissi, materiali di copertura, gronde e pluviali, intonaci e tinteggiature, comignoli) e delle loro pertinenze esterne (strade di accesso, aie e corti, alberature, ecc.), anche mediante la stipula di atto unilaterale d'obbligo.
4. Al fine di tener conto dei differenti gradi di conservazione dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali tradizionali riscontrabili nei singoli edifici e nei complessi edificati e di graduare conseguentemente il tipo di intervento edilizio ammissibile, le zone Br sono ulteriormente distinte in:
 - a. Br1 – ZONE EDIFICATE CHE CONSERVANO IN MISURA EVIDENTE I CARATTERI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI TRADIZIONALI
 - b. In queste zone sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sotto consentite:
 - Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
 - Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
 - Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)
 - Ristrutturazione Edilizia D/1, (art. 24 delle presenti Norme)
 - c. Br2 – ZONE EDIFICATE CHE PUR CONSERVANDO TRACCIA DEI CARATTERI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICI TRADIZIONALI, HANNO SUBITO INTERVENTI INCONGRUENTI DI TIPO DIFFICILMENTE REVERSIBILE
 - d. In queste zone sono consentiti i seguenti interventi edilizi diretti, ferme restando le destinazioni d'uso sotto consentite:
 - Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
 - Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
 - Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)
 - Ristrutturazione Edilizia D/1, D/2 (art. 24 delle presenti Norme)
5. Interventi diversi da quelli sopraelencati nel presente articolo, che comportino incrementi volumetrici comunque non superiori a mc. 100 vuoto per pieno potranno essere consentiti solo previo progetto di recupero esteso all'intero edificio, che ne valorizzi i caratteri tradizionali, salvaguardando in particolare i fronti e le aree di pertinenza che prospettano o risultano visibili da spazi pubblici.
6. Gli ampliamenti non potranno superare l'altezza minima in gronda dei fronti del fabbricato dove saranno realizzati, dovranno rispettare le distanze fra pareti e dai confini, previste dall'art. 28 delle presenti Norme, e potranno essere effettuali anche

per ogni singolo edificio tipologicamente omogeneo ricompreso nell'ambito della stessa zona.

7. Per fabbricato tipologicamente omogeneo si intende quell' immobile costruito originariamente con propria specifica licenza o concessione.

Art. 48

SOTTOZONE "B1" - RESIDENZIALI ESTENSIVE DI COMPLETAMENTO

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 450 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 6.50
e. DISTANZE TRA PARETI:
• Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore.
• Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto dal presente capo.
• È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle presenti Norme.

Art. 49

SOTTOZONE "B1.5" - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 450 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1.5 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 7.00

e. DISTANZE TRA PARETI
<ul style="list-style-type: none"> Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 10.00.
<ul style="list-style-type: none"> Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
<ul style="list-style-type: none"> Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto dal presente capo.
<ul style="list-style-type: none"> È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 96 delle presenti Norme.

Art. 50

SOTTOZONE "B2" - RESIDENZIALI INTENSIVE DI SATURAZIONE

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
<ul style="list-style-type: none"> mq. 350 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
<ul style="list-style-type: none"> 2 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
<ul style="list-style-type: none"> 40%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
<ul style="list-style-type: none"> ml. 9.50
e. DISTANZE TRA PARETI
<ul style="list-style-type: none"> Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 10.00.
<ul style="list-style-type: none"> Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
<ul style="list-style-type: none"> Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto dal presente capo.
<ul style="list-style-type: none"> È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente art. 46 c.13).
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA(SP) calcolata come all'art 46, minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle presenti Norme.

Art. 51

SOTTOZONE "B2.1" – RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (residue P.R.G.)

1. Sono sottozone previste dal P.R.G. (variante approvata con Del. C.C. n. 53 del 30.06.1998) nelle quali si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA (SF)
• mq. 300 o quella prevista dai Profili Regolatori
b. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 2 mc./mq.
c. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
d. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 7.50
e. DISTANZE TRA PARETI
• Per nuove costruzioni o ampliamenti , tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 10.00.
• Per nuove costruzioni o ampliamenti tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
f. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• Metà della distanza tra pareti di cui sopra salvo quanto prescritto dal presente capo.
• È ammessa l'edificazione sul confine o sul limite di zona come previsto al precedente 46 c. 13)
g. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) calcolata come all'art 46 minimo 25%
h. SPAZI A PARCHEGGIO INERENTE LA COSTRUZIONE come previsto dall'art. 46 delle presenti Norme.

Art. 52

SOTTOZONE "B2.2" - RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (residue P.R.G.)

1. Sono sottozone previste dal P.R.G. (variante approvata con Del. C.C. n. 53 del 30.06.1998) nelle quali si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• Mq/mq. 0.60
b. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 7.00

2. Gli stessi parametri edilizi si applicano all'edificio ed all'area di pertinenza distinti con il simbolo B2*, ubicato in località Cantagrillo, sulla Via di Castelnuovo, angolo Via degli Ambulanti affacciato sul parcheggio pubblico, nonché agli edifici contrassegnati con lo stesso simbolo ed ubicati nel centro di Casalguidi.
3. Entro i limiti di altezza e rapporto di copertura ed in deroga consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione.
4. Sui fronti della strada e della piazza si potrà costruire al confine del lotto di pertinenza.

Art. 53

SOTTOZONE "B2.3" - RESIDENZIALI DI SATURAZIONE (residue P.R.G.)

1. Sono sottozone previste dal P.R.G. (variante approvata con Del. C.C. n. 53 del 30.06.1998) riguardanti edifici e porzioni di edifici ad un piano fuori terra esistenti, contrassegnati con il simbolo B2**, per i quali è consentito il rialzamento di n° 1 piano fino al raggiungimento della linea di gronda della contigua schiera edilizia, al fine di consentirne una migliore integrazione architettonica.

Art. 54

SOTTOZONE "B3" - RESIDENZIALI IN AREE SATURE

1. Le sottozone B/3 riguardano immobili oggetto di variante ai sensi art. 5 ex-L.R. 59/80 (piano De Zordo) - vedi anche art. 42 delle presenti Norme, nonché isolati casi nei centri urbani.
2. Per dette sottozone gli interventi ammessi sono fino al tipo D/4-b di cui all'art. 24 delle presenti Norme, fermo restando il volume esistente.

Art. 55

SOTTOZONE "B4" - DI COMPLETAMENTO CON DESTINAZIONE D'USO INTEGRATA (P.U.C.) (residue P.R.G.)

1. Località Stazione Masotti.
 - a. Il progetto sarà redatto secondo le seguenti prescrizioni:
 - b. Le destinazioni d'uso sono quelle residenziali ed integrative della residenza come previsto dall'art. 18 delle presenti Norme e quali risultano opportune in considerazione della presenza della Stazione Ferroviaria per la quale si prevede una migliore funzionalità in riferimento alle previsioni di raddoppio dell'asse ferroviario ed una ristrutturazione in servizio metropolitano.
 - c. Il volume consentito sarà destinato nella misura del 50%, massimo, a destinazione d'uso terziarie (bar, tavola calda, attività commerciali, uffici privati, ecc.).
 - d. La residua parte sarà destinata a residenza.
 - e. Indici di fabbricabilità fondiaria.

• If = 2mc./mq.
• RAPPORTO DI COPERTURA R.C. = 35%
• ALTEZZA MASSIMA H = 13,5 ml.
• PARCHEGGI INERENTI LE COSTRUZIONI: 10 mq./100 mc. Minimo
• PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: art. 31 delle presenti Norme
• DISTACCHI: art. 46 delle presenti Norme

- f. Il progetto dovrà definire un'ampia area di parcheggio adiacente il piazzale della Stazione in previsione dal servizio metropolitano di superficie cui dovrà assolvere la ferrovia da destinare a parcheggio per autopullman e per auto private curando la sistemazione del verde e delle alberature.

- g. Il progetto dovrà inoltre definire la sistemazione dell'area occupata dal Torrente Stella.

2. Località Chiassetto-Cantagrillo

- a. Nel Centro di Cantagrillo, su area delimitata con apposita linea di confine si prevede la formazione di un Progetto Unitario Concordato con planovolumetrico da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
- b. Al P.U.C. sono assegnati obiettivi di organizzazione tipologica, formale ed urbanistica del comparto sottoposto a nuova edificazione, che viene individuato come sottozona B4.
- c. La nuova edificazione sarà congrua sotto il profilo tipologico ed urbanistico con l'intero sistema urbano del centro abitato del "Chiassetto" già soggetto ai disposti della variante ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80 denominata "Piano de Zordo" e darà soluzione progettuale:
- alla realizzazione di uno spazio centrale a parcheggio e verde pubblico a servizio dei residenti del Chiassetto e della nuova zona da edificare, da collegarsi con la via Montalbano.
 - ai collegamenti per i veicoli dell'intera area sia con la strada provinciale per il Montalbano, sia con la Via del Chiassetto studiando immissioni e rientri separati;
 - agli spazi ed ai percorsi pedonali, si da realizzare collegamento e continuità fra le strutture significative del sistema (Piazza B. Biagini, Piazza del Chiassetto, aree destinate a verde pubblico, attrezzature sportive);
 - alla conservazione integrale del sistema arboreo esistente, al suo potenziamento e risistemazione mettendo a dimora essenze tipiche locali;
- d. Per la nuova edificazione della sottozona B4 dovranno osservarsi parametri, criteri progettuali e modalità di attuazione come di seguito specificati.
- e. Parametri urbanistici:

• INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE It= mc/mq 1.60
• RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) 30 %
• ULTERIORE RAPPORTO DI COPERTURA PARCHEGGI INTERRATI + 10% (tot. 40%)
• ALTEZZA 3 piani fuori terra H.max= ml 9.50
• DISTACCHI Art. 46 N.T.A.
• PARCHEGGI INERENTI LE COSTRUZIONI MINIMO 10 mq/100 mc
PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 4 mq./100mc.
• VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (Vp) 6 mq./100 mc.

- f. La composizione degli, edifici, loro articolazione funzionale ed il disegno urbanistico d'insieme saranno studiati allo scopo di ottenere uno spazio qualificato, e allo stesso tempo dovrà realizzare la coerenza tipologica, funzionale, morfologica con gli edifici e gli spazi antichi.
- g. Con la composizione dei nuovi edifici si dovrà riproporre, accanto a quella già esistente, un ambiente urbano raccolto ed un centro di interesse luogo per la ricreazione e la sosta inseriti nel sistema del verde da conservare a nel già descritto sistema di collegamenti per le attrezzature sportive.
- h. Le destinazioni d'uso potranno essere anche quelle idonee per lo spostamento di alcune attività che si collocano nella Piazza B. Biagini e/o lungo la strada provinciale sì da alleggerire il carico. Pertanto il volume ammesso potrà essere destinato, fino al 20% massimo, a tali attività complementari alla residenza o con questa compatibili e cioè terziarie, commerciali, di servizio alla persona ed alla casa (ristorazione, punti di vendita ed espositivi, uffici privati o di enti). In tal caso dovranno essere adeguati gli standards urbanistici. Il residuo volume sarà destinato alla residenza.
- i. Le tipologie edilizie dei nuovi fabbricati, e le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate secondo le seguenti indicazioni:
- Caratteristiche tipologiche e di finitura:
 - La nuova edificazione dovrà essere congrua sotto il profilo tipologico ed urbanistico con il tessuto urbano esistente. A tal fine sono previsti edifici con destinazione d'uso residenziale, disposti su due e tre piani fuori terra, con copertura "a capanna", "a falde inclinate" o "a padiglione" con grondaie e pluviali in rame, esternamente intonacati e tinteggiati in colori chiari tradizionali ad esclusione del bianco, chiusi da infissi esterni protetti da persiane "alla fiorentina" .
 - Le recinzioni saranno realizzate con muretti in calcestruzzo tinteggiato, cimasa in elementi di cotto o cemento, siepi in essenze sempreverdi, (alloro, lauro, corbezzolo, albatro etc.).
 - Mobilità veicolare .
 - I collegamenti per i veicoli dell'intera area B4 con la Via del Chiassetto saranno assicurati da una viabilità con unico accesso che avverrà attraverso l'innesto più prossimo a Piazza Brunello Biagini che sarà a doppio senso di circolazione e che consentirà anche l'accesso e l'uscita dal Parcheggio di urbanizzazione primaria previsto sul lato Ovest dell' area .
 - Da tale Parcheggio sarà anche possibile accedere facilmente a via Montalbano e a Piazza B. Biagini attraverso due distinti percorsi pedonali, ciascuno della lunghezza di circa quaranta metri lineari
 - Mobilità pedonale.
 - Il Parcheggio di urbanizzazione primaria e gli altri spazi pubblici, (verde, marciapiedi e viabilità), verranno ubicati in modo tale da consentire di poterli facilmente collegare mediante la realizzazione, previo eventuale espropriazione delle aree da parte del Comune, di brevi percorsi pedonali a via Montalbano e a Piazza Brunello Biagini, sì da realizzare collegamento e continuità con le strutture significative del sistema urbano esistente, (Piazza B. Biagini, Piazza del Chiassetto, aree destinate a verde pubblico, attrezzature sportive).

- Il tracciato di tali percorsi pedonali, é individuato sulla planimetria di R.U.
- j. I tempi, le unità minime di intervento e le modalità di attuazione saranno definite con il P.U.C.

Art. 56

SOTTO-ZONA B.02-P.U.C. - RESIDENZIALI INTENSIVA A RECUPERO ABITATIVO (residua P.R.G.)

1. E' una sotto-zona prevista da variante approvata al P.R.G. nella quale si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :
2. Tipo di intervento : zona soggetta a P.U.C.
 - a. (Unità Minima di Intervento n. 1- demolizione e ricostruzione)

VOLUME RESIDENZIALE FUORI TERRA RICOSTRUIBILE mc. 8800
• SUPERFICIE COPERTA mq. 525
• SUPERFICIE COPERTA INTERRATA mq. 860
• ALTEZZA IN GRONDA ml. 12.00
MASSIMO UNITÀ IMMOBILIARI REALIZZABILI n. 28
• DISTANZE superiori o uguali a quelle preesistenti (come da P.d.R.)
• PARCHEGGI INERENTI LA COSTRUZIONE come da L. 122/89 realizzabili tutti in interrato.

- b. (Unità Minima di Intervento n. 2 – nuova costruzione)

• NUOVO VOLUME RESIDENZIALE mc. 2500
• SUPERFICIE COPERTA mq. 550
• ALTEZZA IN GRONDA ml. 9.00
• DISTANZE DALLE STRADE ml. 5.00 da via Giusti ml. 3.00 da via G. di Vittorio
• DISTANZE DAI CONFINI ml. 6.00
• DISTANZE DA FABBRICATI LIMITROFI ml. 11.00
• PARCHEGGI INERENTI LA COSTRUZIONE come da L. 122/89

3. I volumi e le superfici ricostruiti dovranno essere calcolati senza detrazione alcuna.

CAPO IV
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C" – DI ESPANSIONE

Art. 57
Norme generali

1. Sono le parti dei sistemi insediativi destinate a nuovi complessi a prevalente funzione residenziale, commerciale e direzionale che risultano inedificate (o nelle quali l'edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui a D.M. 1444/1968) e prive di opere di urbanizzazione
2. In queste zone si interviene con Piano Attuativo e/o in attuazione ai Profili Regolatori, secondo gli indici stabiliti per le diverse sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.
3. Sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso ove non preesistenti:
 - a. Esercizi di vicinato
 - b. Medie strutture commerciali di vendita
 - c. Pubblici esercizi
 - d. Depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
 - e. Botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
 - f. Autorimesse
 - g. Attività culturali e ricreative
 - h. Ambulatori, studi medici
 - i. Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
 - j. Caserme
 - k. Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto
 - l. Alberghi
 - m. Ristoranti
4. Le finiture esterne e le coperture dei fabbricati, degli ampliamenti e degli accessori dovranno essere di tipo tradizionale. Non sono ammesse coperture non tradizionali o completamente piane (ammessi terrazzi a tasca o piccole tettoie o terrazze di collegamento), se non per edifici di tipologia particolare (a destinazione esclusivamente commerciale-direzionale) e previo parere preventivo degli organi competenti. Eccezioni possono essere concesse, previo parere della Commissione Edilizia, anche per progetti di edilizia sostenibile, secondo quanto indicato dalle "linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera Giunta Regionale n. 322 del 28.2.2005.
5. Il VOLUME (V) è computato ai sensi dell'art. 29 c.12) delle presenti Norme. Sono inoltre esclusi dal calcolo:
 - a. I porticati pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - b. I loggiati e le logge pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c. 1-2) nei limiti, quest'ultimi, del 15% della volumetria della unità immobiliare.
 - c. I volumi tecnici di cui all'art. 28 c.21).
 - d. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).

6. Per gli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione: non è ammessa la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e nell'ambito del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' altresì ammessa la demolizione e fedele ricostruzione.
7. In caso di fabbricati esistenti l'intervento assentito non ammette la demolizione e ricostruzione volumetrica, anche parziale, in altra collocazione, se non nell'ambito del volume massimo assentibile e del recupero dei volumi accessori di cui all'art. 119. E' ammesso invece il recupero del volume mediante la demolizione e fedele ricostruzione.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono esclusi dal calcolo, oltre a quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle presenti Norme, i porticati al pubblici e quelli privati (vedi definizione art. 30 c.3) nei limiti, questi ultimi, del 25% della Superficie Coperta del fabbricato, delimitata dal perimetro esterno delle strutture portanti, per una altezza in gronda non superiore a ml. 2.40.
 - c. Le autorimesse fuori terra, anche in porticato, per una superficie netta di mq. 18 ad unità immobiliare e altezza in gronda non superiore a ml. 2.40 (ove formino un corpo a se stante).
9. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 comma delle presenti Norme.
10. Le DISTANZE DAL FILO STRADALE misurate come all'art 28 c.24) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. ml. 7.50 per strade di larghezza fino a ml. 15.00
 - b. ml. 10.00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
 - c. Nel caso vi siano Parcheggi o altri spazi pubblici diversi da strade, costruiti o di previsione, il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dai confini
11. Le DISTANZE MINIME TRA EDIFICI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
 - b. Tra pareti cieche ml. 6.00.
 - c. Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 10.00
12. Le DISTANZE MINIME DAI CONFINI misurate come all'art. 28 c.23) , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere le seguenti:
 - a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di sottozona dovrà essere minimo di ml. 5.00
 - b. E' ammessa l'edificazione sul limite di sottozona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
13. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10

- mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle presenti Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità.
14. Gli SPAZI A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, da realizzare secondo le modalità della Convenzione Urbanistica, sono dimensionati secondo quanto indicato negli artt. 85 e 95 delle presenti Norme e nelle varie sottozone omogenee.
15. La SUPERFICIE PERMEABILE (SP) minima dovrà essere il 25% della superficie della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici e verificata ai sensi dell'art. 29 c.5).
16. La VOLUMETRIA ABITATIVA MEDIA (Vam) come previsto dal Piano Strutturale, e dall'art. 29 c.14) delle presenti Norme dovrà essere di 100 mc. / abitante e L'INDICE DI AFFOLLAMENTO (Ia) (art 29 c.15) minimo, dovrà essere di mq. 20 di superficie netta dei vani abitabili per abitante, salvo i minimi di alloggio previsti dal D.M. 5.7.1975
17. Le zone territoriali omogenee "C" , sono classificate nelle seguenti sottozone omogenee, in relazione alla ubicazione:
- SOTTOZONE "C1" - RESIDENZIALI ESTENSIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE.
 - SOTTOZONE "C2" – RESIDENZIALI INTENSIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE.
 - SOTTOZONE "C3" PEEP – PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
 - SOTTOZONE "C4" –CON DESTINAZIONE D'USO INTEGRATA – SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
 - SOTTOZONE CSat CORRISPONDENTI A LOTTIZZAZIONI ATTUATE DI P.R.G. SATURE

Art. 58

SOTTOZONE "C1" - RESIDENZIALI ESTENSIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 35%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 6.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
• Tra pareti cieche ml. 6.00.
• Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
a. la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00
b. E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa

proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO, come previsto dall'art. 57 delle presenti Norme.

2. L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di R.U.
3. In queste sottozone si interviene mediante Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (PdL)
4. A seguito delle previsioni del Piano Attuativo è possibile procedere per stralci indipendentemente funzionali
5. Le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza non potranno eccedere il 15% del volume edificabile.
6. Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.
7. Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di R.U.
8. Per le due sottozone C1 ubicate in località Ponte di Serravalle al termine di Via Palazzi, in via preliminare alla formazione del Piano di Lottizzazione, dovranno essere esperite le indagini relative alla stabilità delle aree anche in relazione al loro comportamento all'azione sismica.

Art. 59

SOTTOZONE "C2" – RESIDENZIALI INTENSIVE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE

1. In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1.5 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 9.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
• Tra pareti cieche ml. 6.00.
• Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00

<ul style="list-style-type: none"> E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO come previsto dall'art. 57 delle presenti Norme.

- L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di R.U.
- In queste sottozone si interviene mediante Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (PdL)
- A seguito delle previsioni del Piano Attuativo è possibile procedere per stralci indipendentemente funzionali
- Le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza non potranno eccedere il 20% del volume edificabile.
- Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.
- Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di R.U.

Art. 60

SOTTOZONE "C3-PEEP" – PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- In queste zone si applicano i seguenti parametri, calcolati secondo quanto prescritto al presenti Capo :

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
<ul style="list-style-type: none"> 1.75 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
<ul style="list-style-type: none"> 40%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
<ul style="list-style-type: none"> ml. 9.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
<ul style="list-style-type: none"> Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 10.00 Tra pareti cieche o con finestre di vani non abitabili ml. 6.00.
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
<ul style="list-style-type: none"> la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00 E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.

f. SUPERFICIE PERMEABILE minima (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO, come previsto dall'art. 57 delle presenti Norme.

2. L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di R.U.
3. In queste sottozone si interviene mediante Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)
4. A seguito delle previsioni del Piano Attuativo è possibile procedere per stralci indipendentemente funzionali
5. Le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza non potranno eccedere il 30% del volume edificabile.
6. Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.
7. Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di R.U.

Art. 61

SOTTOZONE "C4" – CON DESTINAZIONE D'USO INTEGRATA - SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. Queste zone sono destinate ad accogliere attività composite cioè di servizio privato e pubbliche, residenza, ecc. in particolare:
 - a. centro servizi per l'artigianato e l'industria (centro sociale, mensa interaziendale, sedi di associazioni sindacali e di categoria, uffici per servizi consorziali, ufficio postale, telefonico, sportello bancario, agenzia autotrasporti, ecc.);
 - b. ai commerciali commerciale così come normato al successivo art. 63 ed espositive;
 - c. uffici privati;
 - d. albergo con capacità ricettiva da 60 a 100 posti letto;
 - e. l'ammissibilità per le destinazioni in relazione alle varie di varie tipologie è la seguente:
 - per le nuove zone di R.U, : fino a un massimo del 40% del volume edificabile;
 - per la zona C/4 residua P.R.G. in loc. Cantagrillo (P.P. approvato): fino al valore massimo del 60% del volume edificabile
 - f. stazione dei Carabinieri (solo C/4 residua in Cantagrillo).
2. In queste zone si opera per intervento urbanistico preventivo a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Articolo 13 della Legge Urbanistica fondamentale Legge n. 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, esteso a tutta l'area indicata in cartografia con apposita perimetrazione ed attuabile per comparti o stralci funzionali:
3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

a. INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
• 1 mc./mq.
b. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 40%
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• ml. 9.50
d. DISTANZE TRA PARETI:
• Tra pareti finestrate con finestre di vani abitabili (una o tutte e due) ml. 12.00 o come l'altezza in gronda se superiore a ml. 12.00.
• Tra pareti cieche ml. 6.00.
• Tra pareti con finestre di vani non abitabili ml. 8.00
e. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI PROPRIETÀ
• la distanza dai confini di proprietà o dal limite di zona dovrà essere minimo di ml. 5.00
• E' ammessa l'edificazione sul limite di zona, quando oltre tale limite esista una sufficiente area della stessa proprietà, destinata a zona agricola o verde privato, oppure a fascia di rispetto stradale, comunque a seguito di previsione nei Piani Attuativi.
f. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP), come all'art 57, minimo 25%
g. SPAZI A PARCHEGGIO, come previsto dall'art. 57 delle presenti Norme.

8. Le aree libere dalla edificazione e dalle opere di urbanizzazione primaria saranno sistemate a verde e destinate all'uso pubblico.
9. Per gli edifici esistenti nelle zone C4, fino all'attuazione delle previsioni del R.U. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo cioè quegli interventi esclusivamente finalizzati alla conservazione degli immobili.
10. Potrà essere autorizzato un eventuale cambio di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni del R.U.

Art. 62

SOTTOZONE CSat CORRISPONDENTI A LOTTIZZAZIONI ATTUATE DI P.R.G. SATURE

1. Corrispondono a lottizzazioni e Piani Particolareggiati previsti dal P.R.G. e definitivamente attuati, identificate in cartografia con apposita simbologia, nelle quali valgono i parametri di edificazione stabiliti per le sottozone di completamento tipo B1, per ciascun lotto edificato.
2. Sui fabbricati realizzati potranno altresì essere eseguiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 20), straordinaria (art. 21), restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23) ristrutturazione edilizia (art. 24).
3. Sono possibili cambi di destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal presente Capo IV, nei limiti del 10% del volume lordo di ciascun edificio.

Art. 63
CARATTERISTICHE DELLE ZONE COMMERCIALI

1. Per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale uno o più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai sensi del D.Lgs. 114/1998, s'intende per superficie di vendita di un centro commerciale quella superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in essa presenti.
2. Il centro commerciale può essere integrato da una serie di servizi per la collettività, in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana.
3. Le aree a destinazione commerciale, previste dallo strumento urbanistico, possono comprendere la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita integrate funzionalmente sulla base delle disposizioni specifiche dello strumento urbanistico attuativo.
4. Il Piano Particolareggiato deve contenere oltre alle indicazioni di cui all'art. 11 delle presenti Norme, anche le seguenti indicazioni:
 - a. la localizzazione e la specificazione dei diversi spazi commerciali e le loro relazioni funzionali con la struttura urbanistica circostante;
 - b. l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e di urbanizzazione secondaria eventualmente previsti;
 - c. gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, ecc.;
 - d. gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco dei bambini ed il verde di arredo stradale e urbano;
 - e. i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
 - f. gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento, per il personale e per i clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel rispetto degli standards urbanistici;
 - g. un'adeguata superficie da destinarsi allo scarico delle merci, collegata direttamente ai depositi delle medesime, che escluda nel modo più assoluto dagli spazi pubblici di transito le attività di carico e scarico;
 - h. l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato e a parcheggio.

CAPO V
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" – INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Art. 64
Norme generali

1. Le zone industriali e artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva.
2. Oltre alle specifiche destinazioni industriali e artigianali in queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a. magazzini
 - b. depositi
 - c. silos
 - d. serbatoi
 - e. rimesse, autorimesse, autofficine con concessionarie di mezzi di trasporto
 - f. edifici ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse collettivo di cui all'art. 79 e succ. delle presenti Norme
 - g. uffici e mostre connesse alla attività di produzione
 - h. abitazioni per il titolare , per il personale addetto alla sorveglianza manutenzione degli impianti nel limite di mq. 120 di Superficie Utile Lorda senza detrazioni. La realizzazione di tali abitazioni potrà essere concessa previo stipula di atto unilaterale d'obbligo con vincolo di pertinenzialità ad una unità produttiva dello stesso immobile.
3. Sono inoltre ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi paragrafi, attività terziarie e commerciali, che non risultino adeguatamente ubicabili in altre zone o la cui presenza costituisca un servizio per le imprese che operano nelle zone D, a condizione che vengano realizzati a cura e spese dei proprietari, gli ulteriori spazi a parcheggio e verde di cui agli artt. 85 e 95 delle presenti Norme.
4. Dette opere non potranno essere scomputate dagli oneri concessori.
5. Alle condizioni di cui sopra e previo adeguamento degli standards urbanistici, sono quindi ammesse anche le seguenti destinazioni:

commerciale per una superficie di vendita inferiore o uguale a mq. 400

 - a. uffici privati
 - b. pubblici esercizi
 - c. ristorazione per una superficie netta aperta al pubblico non superiore a mq. 200
6. Nelle zone D sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.
7. Le attività rientranti negli elenchi di prima e seconda classe delle lavorazioni insalubri, definite nei Decreti del Ministero della Sanità, periodicamente aggiornati, ai sensi degli artt. 216-217 del T.U.LL.SS. 1265/1934, oltre ad ottemperare alle disposizioni dettate dalla normativa specifica per i vari aspetti ambientali (emissioni, scarichi, rifiuti), sono sottoposte al controllo della A.U.S.L., per quanto riguarda la tutela igienico sanitaria del vicinato ed ogni possibile conseguenza di inquinamento, di insalubrità.
8. La SUPERFICIE COPERTA (SC) è computata ai sensi dell'art 29 c.4) .
 - a. Gli interrati non potranno superare la S.C. massima prevista per l'edificio fuori terra, ad esclusione della eventuale rampa di accesso aperta.
 - b. Sono escluse dal calcolo della S.C.:

- Proiezioni di pensiline e tettoie fino alla sporgenza massima di ml. 1.50,
 - I locali di protezione alle attrezzature tecnologiche per una superficie massima di mq. 8 e una altezza massima di ml. 2.40
9. L' INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.) è calcolato come all'art. 29 c.8) ed è comprensivo degli eventuali piani interrati e/o seminterrati,
 10. L'ALTEZZA MASSIMA (Hmax.) è misurata secondo quanto prescritto all'art. 28 c.22) delle presenti Norme ed è comprensiva delle eventuali cartelle di gronda o pannellature
 11. Le DISTANZE MINIME misurate come all'art. 28 , fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, dovranno essere quelle indicate per le varie sottozone.
 12. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI (Pic) è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. (o 1 mq. / 10 mc.) di volume e con le modalità di cui all'art. 96 delle presenti Norme. Dovrà essere verificato e garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. o frazione di Superficie Utile Lorda delle unità immobiliari con un minimo di un posto auto ad unità. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
 13. SPAZI AD USO PUBBLICO . Ove richiesti per i tipi di intervento o la sotto-zona, dovranno essere accorpati e collocati con accesso diretto dalla viabilità pubblica e rispettare le prescrizioni di cui agli artt. 85 e 95 delle presenti N.T.A. Il loro utilizzo deve essere garantito agli utenti delle attività relative. In caso di diverse attività relative allo stesso immobile, è facoltà della Autorità Comunale competente prescrivere che detti spazi rimangano sempre aperti e non recintati.
 14. Su ogni singolo lotto potrà essere edificato un solo fabbricato con resede e pertinenze a comune, ma con possibilità di inserire più unità immobiliari nel fabbricato stesso. Nelle sottozone D/1 il resede e le pertinenze potranno essere suddivise se formano, compresa la S.C. della porzione di immobile relativa, la superficie minima di mq. 800, fatte salve le verifiche degli spazi a parcheggio inerente la costruzione nell'ambito del nuovo lotto e degli spazi di uso pubblico a comune a tutto l'immobile, nonché della fruibilità di detti spazi.
 15. Le finiture esterne dei nuovi edifici o degli ampliamenti dovranno essere di qualità e/o con pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati in colori chiari con esclusione del bianco, o comunque con materiali tradizionali. Nel caso di ampliamento la parte esistente dovrà essere uniformata alla nuova.
 16. Non è ammesso l'uso di asfalti, anche permeabili, per i piazzali esterni.
 17. Il perimetro dei lotti dei nuovi fabbricati, di quelli soggetti ad ampliamento o a ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, dovrà essere interamente piantumato con siepe sempreverde e alberature di tipo autoctono di medio/alto fusto
 18. Le eventuali abitazioni realizzabili nelle varie sottozone non potranno superare i 120 mq. di Superficie Utile Lorda calcolata come all'art. 28 c.15) e, fatte salve diverse prescrizioni previste dai Piani Attuativi o nei Profili Regolatori, non potranno superare il numero di una per ogni lotto originario (quello relativo alla realizzazione del fabbricato).
 19. Le zone industriali ed artigianali D si suddividono nelle seguenti sottozone:
 - a. SOTTOZONE D1 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO
 - b. SOTTOZONE D2 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

- c. SOTTOZONE D3 PER ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E LA REALIZZAZIONE DI GARDENS
- d. SOTTOZONE D3a PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DI TIPO EXTRA AGRICOLO IN ZONA AGRICOLA
- e. SOTTOZONE D3b PER DEPOSITI ALL'APERTO
- f. SOTTOZONE D4 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SATURE

Art. 65

SOTTOZONE D1 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

1. In dette zone si opera per intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

a. RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	
•	massimo ammissibile 50%
b. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	
•	0.80 mq./mq.
c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)	
•	10 ml.
d. PARCHEGGI INERENTI LA COSTRUZIONE	
•	10 mq./100 mc.
e. SPAZI DI USO PUBBLICO DI URB. PRIMARIA:	
•	Parcheggio 5% SF
•	Verde 5% SF
•	Tali spazi sono da realizzare in caso di ampliamenti o aumento di unità immobiliari .
•	Per i cambi di destinazione d'uso da industriale artigianale a diversa destinazione ammessa, dovranno essere rispettati gli standards di cui agli artt. 85 e 95 delle presenti norme.
f.	DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI 12 ml.
g. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA	
•	6 ml. (ammessa anche l'edificazione sul confine di proprietà)
h. DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	
•	10 ml.
i. SUPERFICIE PERMEABILE minima (SP), come all'art 29 c.5), minimo 25%	

Art. 66

SOTTOZONE D2 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

1. In queste sottozone si opera per intervento urbanistico preventivo – Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione-Piano per gli Insediamenti Produttivi –PIP) applicando i seguenti indici:

a. RAPPORTO DI COPERTURA (RC) massimo ammissibile	
•	40%
b. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	
•	0.60 mq./mq.

c. ALTEZZA MASSIMA (Hmax.)
• 10 ml.
d. PARCHEGGI INERENTI LA COSTRUZIONE
• 10 mq./100 mc
e. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI
• 12 ml.
f. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA' O DI ZONA
• 6 ml.
g. DISTANZA MINIMA DALLE STRADE
• 10 ml.
• Distanze inferiori sono ammesse per comprovate esigenze funzionali previste dal Piano Attuativo. In particolare l'edificazione sul confine di proprietà è possibile con accorpamento limitato di lotti.
h. SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA (SP) come all'art 29 c.5), minimo 25%

2. Le AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA minime dovranno essere il 10% della Superficie Territoriale (St). I realizzatori dell'intervento urbanistico preventivo dovranno cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle urbanizzazioni primaria e secondaria, previo stipula di convenzione come da schema allegato alle presenti norme (appendice).

Art. 67

SOTTOZONE D3 PER ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E PER LA REALIZZAZIONE DI GARDENS

3. Sono aree ubicate nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, identificati con apposita simbologia nelle tavole di R.U., nelle quali possono essere esercitate attività produttive inerenti la trasformazione e vendita di prodotti derivanti dalla agricoltura e dal vivaismo.
4. E' possibile la realizzazione di costruzioni di servizio osservando i seguenti indici calcolati sulla superficie di terreno di proprietà e pertinenza:

a. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
• 10%
b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA
• 3.50 ml.
c. ALTEZZA MASSIMA AL COLMO
• 5 ml.
d. DISTANZE DALLE STRADE(salvo maggiori per fasce di rispetto)
• 30 ml.
e. DISTANZE DAI CONFINI
• 10 ml.

5. E' possibile la realizzazione di piazzali in ghiaia o altro materiale permeabile nei limiti del 20% della superficie di pertinenza.

6. Il Permesso di Costruzione per la realizzazione di manufatti sarà rilasciato previo stipula di atto unilaterale con il quale, i realizzatori degli interventi, si impegnano alla remissione in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione della attività e comunque entro e non oltre 20 anni dal rilascio.

Art. 68

SOTTOZONE D3a PER EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

1. Sono edifici ed aree ubicate all'interno delle zone agricole E, identificate con apposito simbolo nelle tavole di R.U. nelle quali, al momento dell'adozione della presente Norma vengono ancora esercitate attività produttive si ritiene ancora ammissibile la permanenza in zona agricola.
2. Per questi edifici è ammesso l'ampliamento "una tantum" nei limiti del 30% della volumetria esistente al momento dell'adozione della presente Norma e con un incremento della superficie coperta non superiore a mq. 200.
3. Per il fabbricato posto in loc. Torcitoio, identificato nella cartografia scala 1:10.000, in caso di ristrutturazione ed ampliamento si dovrà prevedere una riconfigurazione tipologica attuando interventi migliorativi dell'aspetto esteriore del manufatto ed eliminando la tettoia attualmente prospiciente la viabilità.

Art. 69

SOTTOZONE D/3b PER DEPOSITI ALL'APERTO

1. Sono aree destinate ai depositi di materiali all'aperto
2. Su queste aree potranno essere realizzate costruzioni di servizio non stabilmente infisse al suolo osservando i seguenti indici:

a. RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.)
• 10 %
b. ALTEZZA MASSIMA (Hmax)
• 3,50 ml.
c. DISTANZE
• ml. 30 dalle strade
• ml. 10 dai confini

3. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione dell'area, ad evitare impatti visivi e ambientali: si prescrive comunque che tutto il perimetro sia recintato con siepe sempreverde di altezza minima di ml. 2 e il lotto piantumato in ragione di un albero di alto fusto ogni 100 mq. di superficie, con specie indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 70

SOTTOZONE D/4 INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI SATURE

1. Corrispondono a zone soggette a precedenti Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata, completamente o quasi completamente eseguite per effetti dei precedenti strumenti urbanistici e relative convenzioni, ormai decadute.

2. Sui fabbricati realizzati potranno essere eseguiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 20), straordinaria (art. 21), restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23), ristrutturazione edilizia (art. 24).

a. AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA minime
• 10% della Superficie Territoriale (St)

3. Sono possibili cambi di destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dal presente Capo V, e salvo adeguamento degli standards minimi.

CAPO VI
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" - AREE A PREVALENTE OD ESCLUSIVA
FUNZIONE AGRICOLA

Art. 71

Disciplina generale delle aree a prevalente od esclusiva funzione rurale

1. Sono aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio.
2. Esse costituiscono l'ambito di applicazione della L.R. 64/95 e sono state individuate applicando le prescrizioni di cui all'art. 23, comma 5 del P.I.T. e sulla base delle indicazioni contenute nel P.T.C.
3. Sono aree a prevalente funzione rurale, le aree comprese nei seguenti Ambiti di Paesaggio:
 - a. Le AREE PREVALENTEMENTE BOScate
 - b. La COLLINA ARBORATA
 - c. Le AREE PEDECOLLINARI
 - d. Le AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA PROMISCUA.
4. Sono aree ad esclusiva funzione agricola, quelle comprese nell' Ambito di Paesaggio ad AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO ORNAMENTALE.
5. Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito dei Sistemi Insediativi sono regolamentate all'art. 77 (sottozona E0) delle presenti Norme.

Art. 72

SOTTOZONE OMOGENEE "E1" – AREE AD AGRICOLTURA SPECIALIZZATA VIVAISTICO-ORNAMENTALE

Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate intensamente dalle coltivazioni vivaistico-ornamentali (vivai-vasetteria ecc.). In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.

Art. 73

SOTTOZONE OMOGENEE "E2" – AREE DELLA PIANURA PISTOIESE AD AGRICOLTURA
PROMISCUA

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia dove permangono i segni dell'antica struttura promiscua, anche se in larga parte alterata dalla crescente diffusione delle colture vivaistiche e più in generale, dagli effetti destrutturanti delle espansioni insediative.
2. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
3. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.

Art. 74

SOTTOZONE OMOGENEE "E3" – AREE PEDECOLLINARI

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate da ristrette zone di transizione dal paesaggio tipico collinare a quello agricolo della pianura, nei pressi degli insediamenti urbani.
2. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
3. Sono altresì consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.
4. Non sono ammesse alterazioni morfologiche dei terreni se non per riporti di terreno vegetale .
5. E' consentita la possibilità di realizzare limitate zone a coltivazione vivaistica con le limitazioni di cui al succ. art. 78 comma 20 .

Art. 75

SOTTOZONE OMOGENEE "E4" – COLLINA ARBORATA

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia caratterizzate dalla prevalente coltivazione dell'olivo ed in misura minore della vite e da frange di bosco, che tendono ad addensarsi in prossimità dei crinali o degli alti versanti collinari, corrispondenti a quelle indicate dal P.T.C.
2. In queste aree il tessuto agrario tradizionale è in stretto rapporto di continuità e di integrazione funzionale e paesistica con i sistemi insediativi di antica formazione, costituiti dai centri storici minori (Vinacciano, Castellina...) dai nuclei e dagli aggregati di matrice rurale e dagli insediamenti coloniali poderali nonché dal sistema delle antiche ville.
3. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
4. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.
5. E' privilegiata la conservazione, il mantenimento e il consolidamento delle aree boscate, secondo le indicazioni del precedente art. e la salvaguardia delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti) nonché dei tipici elementi del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed all'insediamento poderale.
6. Non sono ammesse le alterazioni dei caratteri morfologici degli assetti idrogeologici e dei valori paesaggistici dei luoghi.
7. I percorsi storici e poderali dovranno essere conservati ed integrati in un sistema di tipo turistico-escursionistico, anche al fine di sostenere le attività agricole seppure a conduzione part-time ed in particolare le attività ad esse integrative come l'agriturismo.

8. I corsi d'acqua, di particolare importanza per la fauna selvatica, sono tutelati sia ai sensi del DLgs. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che da quello idrogeologico-forestale.

Art. 76

SOTTOZONE OMOGENEE "E5" – AREE PREVALENTEMENTE BOScate

1. Sono le aree identificate in cartografia con apposita simbologia poste sui crinali della collina del Montalbano che va da Masotti fino al confine con i Comuni di Quarrata e Lamporecchio ad Est e quelle poste al di sopra dell'abitato della Castellina in continuazione di quelle presenti sulle Colline dei limitrofi Comuni di Pistoia e Marliana, corrispondenti a quelle indicate dal P.T.C.
2. Sono aree a prevalente funzione agricola e bassa presenza antropica di particolare pregio ambientale e paesaggistico contraddistinte per posizione di crinale e per la continuità della copertura boschiva, che le distingue dalla collina arborata ove le porzioni a bosco sono inframezzate alle coltivazioni di olivo e vite.
3. Oltre ad essere connotato dalla funzione produttiva (selvicoltura) la sotto-zona assolve ad una importante funzione naturalistica sia per il tipo di vegetazione che per la presenza di fauna selvatica, nonché di percorsi storici ed escursionistici.
4. In queste zone sono consentiti i tipi di intervento di cui al successivo art. 78.
5. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dalla L.R. 64/95 e succ.
6. Ogni intervento deve garantire il mantenimento delle caratteristiche naturalistico-ambientali dell'area in modo che il territorio non venga ridotto in modo significativo ed irreversibile per interventi urbanistici ed edilizi.

Art. 77

SOTTOZONE OMOGENEE "E0" – AREE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEI SISTEMI INSEDIATIVI DI P.S.

1. Sono le aree ricadenti all'interno dei Sistemi Insediativi di cui alla tav. 7 di Piano Strutturale approvato, che, se non diversamente destinate nei Regolamenti Urbanistici, mantengono la loro funzione agricola
2. Sono possibili solo interventi sui suoli e sui fabbricati esistenti, previsti per le sottozone E2 al successivo art. 78 nonché dalla L.R. 64/95 e s.m.i., con esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici rurali destinati ad annessi o ad uso abitativo.
3. Per gli edifici ricadenti in queste sottozone identificate con simbologia "E0r" (ex Er1 ed Er2) sono possibili gli interventi fino alla ristrutturazione D3 di cui all'art. 24 delle presenti Norme, con limitazione della superficie delle unità immobiliari di nuova costituzione a 70 mq. (come per le sottozone A3a – art. 43)

Art. 78

TIPI DI INTERVENTO NELLE AREE A PREVALENTE OD ESCLUSIVA FUNZIONE RURALE

1. Nelle sottozone Omogenee E è possibile intervenire ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, con i limiti di seguito elencati:
2. **ABITAZIONI : REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE**

- a. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici nelle sottozone "E/5", nelle aree a Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sottozone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- b. Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.
- c. Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione, l'azienda agricola deve essere in possesso dei seguenti requisiti:
- TABELLA A: Requisiti obbligatori minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuovi edifici per abitazione.

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie Fondiaria ha	Prodotto Lordo Vendibile (P.L.V.) q.li	Tipologia del prodotto	Ore lavoro h
Viticultura	3.00	210	Uva	1750
Olivicoltura	5.00	100	Olive	1750
Seminativo cerealicolo-foraggero (compresi i pascoli coltivati in zona montana)	20.00 (10.00)	1500 (750)	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1000 (500)
Frutticoltura	3.00 (2.40)	500 (400)	Mele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1800 (1440)
Orticoltura in pieno campo	2.00 (1.60)	600 (480)	Pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	2500 (2000)
Floricoltura in pieno campo	1.60 (1.28)			2500 (2000)
Vivaismo	2.50 (2.00)			2500 (2000)
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0.80			2000
Silvicoltura (1) (bosco ceduo)	35.00			1500
Silvicoltura (2) (bosco d'alto fusto)	25.00			1500
Arboricoltura da legno	30.00			1500
Castanicoltura da frutto	8.00	200	Castagne	2000

(...) : in zona montana L. 991/52 e L. 94/96 e s.m.i.

- d. La realizzazione di nuovi edifici per abitazione è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che, al momento del rilascio della Concessione, deve risultare iscritto all' Albo provinciale degli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 1 L.R. 12 gennaio 1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato. Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la

superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Allo stesso modo si opera per la verifica della produzione lorda vendibile. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti. Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione oltre a quelli esistenti, l'azienda dovrà prevedere la necessità di impiego delle ore/lavoro annue di cui alla tabella A, in misura multipla corrispondente al numero delle nuove unità abitative .

3. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI NELLE SOTTOZONE E1 – E2

a. Dimensioni:

- *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 110
- *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 70 (*SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE* mq. 180). Sono vietati i piani mansardati e le soffitte di altezza superiore a ml. 1.80
- *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito fino ad un massimo di mq. 5.00, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli intermedi), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.
- *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6,50
- *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo della abitazione
- *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : Per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 600.
- *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

b. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi

- I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
- Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
- Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena.

- Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
- Copertura a tetto tradizionale, con pendenza massima 30%, manto in cotto tradizionale in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista) .
- Canali e pluviali in rame.
- E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.
- Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di recupero dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
- La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo.
- Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura, purché non soggetta a vincoli di natura idrogeologica e/o idraulica.
- In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113 N.T.A.)
- I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle presenti Norme.

4. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI NELLE SOTTOZONE E3 – E4

c. Dimensioni:

- *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 90
- *SUPERFICIE UTILE NETTA* massima *VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 50 (*SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE* mq. 140). Sono vietati i piani mansardati e le soffitte di altezza superiore a ml. 1.80
- *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito fino ad un massimo di mq. 5.00, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli intermedi), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.
- *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00
- *DISTANZE* : -dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00

- | | |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| -dalle strade pubbliche o di uso Pubblico | ml. 7.50 |
| -tra pareti con finestre di vani Abitabili | ml. 10.00 |
| -tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche | ml. 6.00 |
- *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo della abitazione
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : Per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq. 600.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
- d. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi
- I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
 - Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena.
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale, con pendenza massima 30%, manto in cotto tradizionale in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista) .
 - Canali e pluviali in rame.
 - E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.
 - Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
 - La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
 - Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
 - In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
 - Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113 N.T.A.)

- I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Particolare cura dovrà essere tenuta per le sistemazione della superficie esterna di pertinenza, con progettazione dettagliata dei giardini e delle sistemazioni relative, uso di specie arboree autoctone di alto e medio fusto e realizzazione di recinzioni con disegni semplici, tipiche della zona rurale.

5. ANNESSI AGRICOLI: SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI

- Per la costruzione di nuovi annessi, l'azienda agricola deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quelle indicate nella TABELLA A.
- Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime come sopra definite.
- La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Anche in questo caso resta l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.
- Dovrà essere dimostrato che la superficie fondiaria non è stata utilizzata per la realizzazione di altri fabbricati.

6. DIMENSIONE DEGLI ANNESSI AGRICOLI

- Le dimensioni stabilite ai successivi punti, si intendono commisurate alla capacità produttiva dei fondi cui sono riferite, ai sensi dell'Articolo 3, comma 9) L.R. 64/95. La necessità di annessi di dimensioni superiori, deve essere dimostrata con il programma. In tal caso la documentazione tecnica e le relazioni (compresa quella agronomica) sono a firma di Tecnici abilitati, ai sensi dell'Articolo 2 comma 1) del Regolamento di Attuazione della L.R. 64/95.
- AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA UGUALE O SUPERIORE A QUELLA DELLA TABELLA A** : Le aziende in possesso dei requisiti indicati nella TABELLA A, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime:-

- TABELLA B : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con requisiti corrispondenti a quelli indicati nella TABELLA A

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI (mq. netti) per MEZZI DI PRODUZIONE	DIMENSIONI (mq. netti) per PRODOTTO	DIMENSIONI (mq. netti) per UFFICI
Viticoltura	100	150	20
Olivicoltura	120	100	20
Seminativo cerealicolo-foraggero	200 (100)	(silos) (*)	20 (--)
Frutticoltura	120 (96)	100 (80)	20 (--)
Orticoltura	80	100	20

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI

- a. I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :
- b. *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00
- d. Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista oppure in pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati (pannelli vietati nelle zone E/3 e E/4)
- e. Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
- f. Infissi in legno o alluminio verniciato con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
- g. Portoni in legno o alluminio verniciato di forma e colore tradizionali
- h. Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- i. Nel caso che la sagoma e l'altezza dell'edificio costituisca un impatto ambientale rilevante, dovrà essere opportunamente schermato con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico naturale circostante.
- j. I nuovi fabbricati dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti (ricadenti comunque in zona di R.U. agricola "E") compatibilmente con le caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, ovvero nell'ambito del nuovo edificio abitativo ove possibile.
- k. Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di valore storico-tipologico dal R.U., il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.
- l. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.
- e. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- m. Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nel Sistema Territoriale della Pianura ed in parte in quello della Collina, i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente nella pianura.
- n. In sede di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) potrà essere prescritto dalla Amministrazione Comunale il miglioramento della viabilità e la conservazione della rete di strade vicinali ed interpoderali, con interventi di allargamento della viabilità pubblica esistente e di carattere conservativo-manutentivo alle strade vicinali e pubbliche.
- o. Dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua e le formazioni arboree di ripa (vedi art. 113)

- p. I nuovi fabbricati dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno ml. 150 dal limite dei Centri Storici di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- q. I FABBRICATI DA REALIZZARE NEL SISTEMA DELLA COLLINA (ZONE E/4) DOVRANNO ALTRESÌ OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI TECNICHE:
- Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura-legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce; diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa, preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con
 - tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento simili, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di "mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
 - Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
 - Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
 - Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

8. INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale. Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento colturale ed ai processi produttivi, secondo quanto indicato negli atti unilaterale da stipulare, nei quali, tra l'altro l'attuazione degli interventi dovrà essere garantita attraverso la stipula di idonee polizze fidejussorie.

9. INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- a. Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:
- b. la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- c. il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:
 - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
 - rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
 - viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).
- d. La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:
 - sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
 - flora e vegetazione spontanea;
 - boschi (tipo e governo);
 - boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
 - arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
 - giardini storici;
 - superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
 - sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
 - laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
 - falde acquifere (freatiche o artesiane);
 - cedimenti localizzati;
 - cave, frane e dissesti;
 - aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
 - situazioni di degrado varie:
- e. la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.
- f. Specifici gli interventi di miglioramento:
 - dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;

- degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.
- g. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.
- h. Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi , ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.
- i. Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto), degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzario della Regione Toscana.

10.PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI

La superficie di pertinenza minima da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione o a quelli che cambiano la destinazione d'uso agricola, è fissata in 600 mq di terreno. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà , resedi storicamente definiti, ecc.).

11.RAPPORTI TRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICI FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATA - Articolo 3, comma 5 bis) L.R. 64/95

Nel caso in cui l'azienda interessata da compravendita di proprietà non programmata presenti un programma prima di dieci anni dal frazionamento, si ammettono interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti fino al raggiungimento delle dimensioni massime calcolate in ragione dei requisiti necessari, scomputando dalla dimensione massima degli edifici ammissibile quella di eventuali edifici già esistenti sui fondi di tutte le aziende interessate dal frazionamento. Sono fatti salvi i casi previsti dall'Articolo 3, comma 6°.

12.ANNESSI AGRICOLI PER AZIENDE O FONDI IN PRODUZIONE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA LE TABELLE DI CUI AI PRECEDENTI COMMI 5) 6) e 7) E 6000 MQ.

- a. Per tali aziende e per fondi con dimostrata produttività agricola, della superficie minima di mq. 6.000, è consentita la realizzazione di un annesso della Superficie Utile Netta di mq. 30, comprensiva di eventuali w.c. e altri locali accessori.
- b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ml. 6.00 per le zone E/1 e E/2 e ml. 5.00 per le zone E3 e E4.
- c. DISTANZE :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 7.50
 - da pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00

- d. Caratteristiche costruttive : I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in generale :
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena
 - Infissi in legno o similare con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.
 - Portoni in legno o similare.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in CIs. o acciaio, in vista).
- e. Nelle sottozone E4 i nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche particolari :
- Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura - legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.
 - La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce;
 - diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.
 - Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.
 - Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.
 - Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.
 - Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.
 - Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento similari, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di " mandolate" realizzate con mezzane di cotto.
 - Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di

- larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.
- Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.
 - Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.
- f. La realizzazione degli annessi di cui al presente punto non è consentita per attività di selvicoltura, vivaismo e floricoltura,. Per queste classi colturali valgono esclusivamente le disposizioni di cui ai commi 5) 6) e 7) del presente articolo.
- g. La realizzazione di questi annessi, per i quali si prescinde dal programma di miglioramento, dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
- h. E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sotto- zone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.
- i. La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo. Si precisa che per "crinale" si intende la linea di divisione di due versanti, corrispondente con lo spartiacque.

13.ANNESSI PER RICOVERO EQUINI

- a. Per il ricovero di equini, è ammessa l'installazione di box prefabbricati in legno in ragione di n. 1 animale ogni 0,50 ettari di terreno coltivato a seminativo e così classificato catastalmente. Ulteriori superfici sono ammesse ogni 2 ettari di terreno produttivo di altra categoria (es.: 0.50 ha di seminativo e 2 ha di ulivi = n. 2 animali).
- b. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti superfici: -
- Superficie Utile Netta box ricovero mq. 10.00 per animale
 - Superficie Utile porticati mq. 10.00
 - Superficie Utile Netta fienile mq. 10.00 per animale
 - Distanze:
 - da fabbricati abitativi ml. 80.00
 - dai confini ml. 20.00
 - dalle strade comunali e vicinali ml. 20.00
- c. Gli annessi dovranno essere realizzati in legno con copertura a falda preferibilmente con tegole e coppi o portoghesi.
- d. Dovranno essere realizzate tutte le attrezzature per la raccolta delle deiezioni a norma di Legge, da installarsi ad almeno 100 ml. dalle abitazioni.

- e. La realizzazione delle strutture dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:
- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
 - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
 - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
 - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento o di dismissione della funzione di ricovero.
- f. Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, identificate nella cartografia di P.S., nelle aree a rischio idraulico e geologico molto elevato di cui al PAI approvato, nonché nelle sottozone diverse da quelle omogenee E/1-E/2-E/3-E/4.

14. INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.
- b. Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiari minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.
- c. Nelle sottozone E/3-E/4-E/5, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così come già indicato all'art. 119) delle presenti N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente comma 7).
- d. Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di
 - colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- e. In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. Qualsiasi intervento di quelli sopra consentiti non potrà comportare la modifica della destinazione d'uso rurale per almeno venti anni dalla fine lavori. A tale scopo dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere.

- g. La deruralizzazione dei fabbricati dovà essere realizzata ai sensi dell'art. 5 ter della L.R. 65/95 e s.m.i.. La consistenza aziendale (fondo di pertinenza) da considerare, è quella alla data di entrata in vigore di detta L.R. (14.04.1995). I fabbricati accampionati al catasto urbano prima di detta data, hanno la caratteristica di civile abitazione.

15. INTERVENTI SUGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE ESISTENTI

- a. Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E" , fino al raggiungimento delle dimensioni sotto indicate.
- b. Si precisa che, per poter essere oggetto di ampliamento, dovrà essere dimostrato che l'edificio:
- aveva la caratteristica di civile abitazione (urbanistica o catastale), alla data di entrata in vigore della L.R. 64/95 (14.04.1995);
 - è stato oggetto, di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi, solo se precedentemente era ad uso totalmente abitativo.
- c. Non è ammesso l'ampliamento di edifici oggetto di condono edilizio per totale cambio di destinazione da rurale a civile o per nuova costruzione o ampliamento, né per immobili destinati ad uso diverso dalla civile abitazione, né per le pertinenze di civile abitazione (garages, rimesse ecc.).
- d. Le unità immobiliari da considerare sono quelle esistenti come ai precedenti punti b) e c).
- e. SOTTOZONE E/1 e E/2 :
- *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 110
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE* mq. 160
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE IL 100% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 5.00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle presenti N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,50 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - tra pareti con finestre di vani Abitabili ml. 10.00
 - tra pareti con finestre di vani non abitabili o cieche ml. 6.00

- *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
 - *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
 - *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
 - **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI:**
 - Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
 - Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
 - Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.
 - Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
 - Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
 - In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.
- f. SOTTOZONE E3 - E4 e E5 :
- *SUPERFICIE UTILE LORDA* massima *VANI ABITABILI* così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 90
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA VANI ACCESSORI* (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 50
 - *SUPERFICIE UTILE LORDA TOTALE* mq. 140
 - *L'AMPLIAMENTO NON POTRA' COMUNQUE SUPERARE L'80% DELLE SUPERFICI PREESISTENTI*
 - *SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO* : centrale termica fino ad un massimo di mq. 6,00 lordi, vano tecnico per autoclave e deposito fino a un massimo di mq. 4.00 lordi, vano scala (da considerare la superficie delle rampe e pianerottoli), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18, porticati privati così come definiti dall'art 30 delle presenti N.T.A., fino ad un massimo del 25% della S.C. del fabbricato preesistente.
 - *ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA* ampliamento ml. 6,00 e comunque non superiore alla preesistente
 - *ESCLUSIONE* di livelli mansardati o di soffitte con altezza superiore a ml. 1.80.
 - *DISTANZE* :
 - dai confini di proprietà o di zona omogenea ml. 5.00
 - dalle strade pubbliche o di uso Pubblico ml. 5.00
 - o allineamento preesistente ove superiore o uguale a ml. 5.00
 - tra pareti con finestre

di vani Abitabili ml. 10.00
-tra pareti con finestre di
vani non abitabili o cieche ml. 6.00

- *SPAZI A PARCHEGGIO* : Superficie minima spazi a parcheggio inerenti le costruzioni mq. 10/100 mc. di volume lordo totale (esistente e ampliamento)
- *SUPERFICIE DI PERTINENZA* : La superficie di pertinenza è quella data dalla particella catastale relativa al fabbricato.
- *SUPERFICIE PERMEABILE* : minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato
- *CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI AMPLIAMENTI*:
- Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.
- Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra terra di Siena
- Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno, di colore tradizionale.
- Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.
- Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)
- In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

16. PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo, quando il volume lordo delle nuove abitazioni superi i 1000 mc. e, in caso di intervento che comprenda oltre che la parte abitativa anche gli annessi (ovvero soltanto gli annessi), lo stesso volume lordo superi i 2000 mc.

17. INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO AGRICOLO

- a. In attesa che il DISTRETTO VIVAISTICO PISTOIESE, di recente costituitosi, provveda ad uniformare la regolamentazione edilizia, ambientale ed igienica relativa al settore vivaistico- ornamentale, nelle zone agricole del territorio comunale valgono le seguenti regole, derivanti in parte dalle già esistenti di P.R.G.
- b. Per gli interventi comportanti trasformazioni colturali, che incidano in qualsiasi modo e misura sulla morfologia, sul consumo delle risorse, sulla permeabilità e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore, il titolare dell'attività deve procedere ad una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base di criteri di trasformazione e impermeabilizzazione, sull'utilizzo della risorsa idrica, sull'uso di prodotti fitosanitari.
- c. IL CRITERIO DELLA TRASFORMAZIONE riguarda il controllo delle relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale. A tale scopo NON SONO AMMESSE:
 - l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile

- la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale, nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrico-mineralogica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e consistenza.
 - L'alterazione dei livelli di campagna che comporti in ciascun punto un rialzamento o un abbassamento del terreno superiore a 30 cm.
 - La realizzazione di strade bitumate o cementate salvo particolari situazioni di natura morfologica (pendenze eccessive) in tal caso la bitumatura o la cementazione potrà avvenire con utilizzo di materiali particolari (es. calcestruzzo o asfalto architettonico) e previo richiesta di permesso di costruire.
- d. Dovrà essere previsto un USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE, con la progettazione di impianti che limitino la dispersione di acqua e dimostrino il recupero delle reflue ed in esubero in appositi bacini di raccolta e riciclo. Pertanto i progetti di trasformazione del suolo dovranno essere corredati da idonea documentazione comprovante le tecniche e le verifiche per il riutilizzo delle acque reflue.
- e. IL CRITERIO DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE riguarda il controllo della superficie aziendale ricadente nel territorio comunale.
- f. Per evitare una eccessiva limitazione della permeabilità dei terreni dovranno essere rispettate le percentuali relative alla Superficie Totalmente Impermeabilizzata (S.T.I.) e alla Superficie Parzialmente Impermeabilizzata (S.P.I.).
- g. Si ha Superficie Totalmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici bitumate o cementate
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane impermeabili anche se tra loro non saldati o coperti da ghiaia o da terra
 - Per superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente
- h. Si ha Superficie Parzialmente Impermeabilizzata quando vengano realizzate:
- superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata oppure pavimentate con blocchetti non cementati
 - superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili
 - le membrane (o geotessili) per essere considerati parzialmente impermeabili, dovranno avere permeabilità con battente d'acqua di 10 cm., non inferiore a 200 l/s per mq., diametro di filtrazione di 0.66 mm., resistenza a trazione non inferiore a 25 kN/m e allungamento non superiore al 25%. In caso contrario saranno considerate superfici impermeabili.
- i. Quanto sopra fatto salvo l'assetto idraulico dell'area, anche in rapporto ai fondi limitrofi e il rispetto delle prescrizioni del P.A.I. e del Piano Strutturale.
- j. Nel caso che la superficie aziendale si estenda su più sottozone, non è consentita la mediazione pesata delle percentuali.
- k. USO PRODOTTI FITOSANITARI
- l. Per prodotti fitosanitari si intendono quelli individuati dal D.Lgs. 17 marzo 1995 n. 194 e dalla L.R. 1 luglio 1999 n. 36 e dal D.P.R. 290/01.
- m. Fatte salve le limitazioni disciplinate dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e dall'art.121 del presente regolamento a salvaguardia delle fonti di approvvigionamento idrico, per aree di tutela si intendono:

- Le fasce comprese entro 10 metri dalle sponde di laghi naturali e invasi ad uso pubblico, e dall'orlo di sponde dei corsi d'acqua pubblici;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle sorgenti e pozzi privati, se ad uso agricolo, o 20 metri se ad uso potabile;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle strade statali, provinciali, comunali e assimilate ai sensi del Codice della Strada;
 - Le fasce comprese entro 10 metri dalle abitazioni e dai ricoveri degli animali;
 - I centri abitati (così come definiti dal Codice della Strada);
- n. Nelle aree di tutela di cui sopra, è vietato l'impiego di prodotti fitosanitari appartenenti alle classi "molto tossici" e "tossici" di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 223 e di quelle che rientrano fra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R. 36/99.
- o. Nelle aree di tutela é consentito l'impiego dei prodotti fitosanitari non ricompresi al precedente punto n) e che presentino caratteristiche di minima persistenza ambientale accertata con la registrazione del prodotto e non riportino, in etichetta, indicazioni di tossicità per la fauna terrestre ed acquatica, comunque nei disciplinari di agricoltura biologica. I trattamenti con le sostanze autorizzate dovranno comunque, avvenire tramite macchine irroratrici dotate di dispositivi idonei al fine di evitare l'effetto deriva.
- p. Fermo restando quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 36/99, chiunque intenda utilizzare nelle aree di tutela di cui al precedente punto m) prodotti fitosanitari di qualsiasi natura anche se non compresi tra quelli vietati dal precedente punto n), è tenuto a darne preventiva comunicazione al Dipartimento di Prevenzione della Azienda U.S.L. secondo le procedure disposte dal citato art. 4 L.R. 36/99.
- q. L'utilizzo, nelle aree di tutela dei prodotti appartenenti alle classi molto tossici e tossici e di quelle che rientrano tra le sostanze di cui all'allegato 2 della L.R.36/99, può essere ammesso solo previa autorizzazione rilasciata dal Dipartimento di Prevenzione della A.S.L.3.
- r. La comunicazione preventiva può essere omessa purché non si tratti di trattamenti diserbanti o geodisinfestanti (per i quali l'obbligo di comunicazione è stabilito dalla L.R. 36/99) ed il trattamento stesso venga regolarmente registrato sulla scheda dei trattamenti di cui al D.P.R. 23 aprile 2001 n. 290.
- s. Coloro che intendono svolgere attività di distribuzione di fitofarmaci per conto terzi, devono comunicare al Comune il proprio nominativo e generalità della ditta per l'istituzione di un apposito registro.
- t. I soggetti sopramenzionati devono attenersi a quanto previsto dalle norme del D.lgs 19.9.94 n 626 e relative modifiche, del D.Lgs 17.3.95 n 194 e del D.P.R. 23.4.01 n 290.

18. INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E1 (aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale)

- a. Ferme restando le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica delle aree (PAI-PS) in queste sotto zone si applicano le seguenti percentuali di superfici il seguente Indice di impermeabilizzazione massimo ai fini delle trasformazioni colturali:
- S.T.I. :
 - il 25% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00

- il 15% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

- S.P.I.:

- Il 75% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
- Il 50% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

19. INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E2 (aree della pianura pistoiese ad agricoltura promiscua)

- a. Ferme restando le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica delle aree (PAI-PS) in queste sotto zone si applicano le seguenti percentuali di superfici il seguente Indice di impermeabilizzazione massimo ai fini delle trasformazioni colturali:

- S.T.I. :

- il 20% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
- il 10% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

- S.P.I.:

- Il 70% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
- Il 45% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

20. INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E3 (aree pedecollinari)

- a. Ferme restando le limitazioni dovute alla pericolosità idraulica delle aree (PAI-PS) in queste sotto zone si applicano le seguenti percentuali di superfici il seguente Indice di impermeabilizzazione massimo ai fini delle trasformazioni colturali:

- S.P.I.:

- Il 50% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.00
- Il 30% massimo dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore

- b. Non sono ammesse Superfici Totalmente Impermeabilizzate

21. INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E4 (collina arborata)

- a. In queste zone sono ammesse colture di tipo vivaistico esclusivamente in pieno campo con specie tipiche dell'ambiente collinare (ulivi, viti, ecc.)
- b. Dovranno essere salvaguardate le sistemazioni esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti) per le quali è previsto il solo ripristino, senza perciò modificare la morfologia dei terreni.
- c. Dovranno altresì essere salvaguardati gli elementi tipici del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed agli insediamenti poderali.
- d. Non è ammessa la trasformazione colturale di aree boscate.
- e. NON SONO AMMESSE SUPERFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE IMPERMEABILIZZATE

22. INTERVENTI DI MODIFICA DEL SUOLO : SOTTOZONE E5 (aree prevalentemente boscate)

- f. Sono ammesse le attività facenti parte del ciclo produttivo del bosco.
- g. La funzione generale di connessione naturalistica e paesaggistica propria sia delle aree boscate che di quelle aperte risulta collegata all'uso ed alla valorizzazione delle attività pastorali e selvicolturali integrate, facenti parte del ciclo produttivo del bosco (coltivazione, raccolta, taglio, lavorazione del legname, reimpianto) che sono dunque funzioni ammissibili ed anzi da sostenere per l'equilibrio ecologico e ambientale del sistema.
- h. Dovranno essere mantenute le sistemazioni morfologiche ed infrastrutturali.
- i. Per ragioni paesaggistiche e per l'equilibrio generale del sistema, dovranno essere mantenute le aree aperte contrastando la tendenza alla selva incolta.
- j. E' consentita la realizzazione di nuova viabilità di servizio a fini produttivi ed antincendio, previo dimostrazione che quella esistente utilizzabile o da ripristinare, non è sufficiente alla conduzione del fondo.
- k. In queste zone non sono ammesse attività di tipo vivaistico
- l. NON SONO AMMESSE SUPERFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE IMPERMEABILIZZATE

23. VOLUMI INTERRATI

- a. I volumi interrati in zona agricola "E" di R.U. dovranno essere computati alla stessa stregua di quelli totalmente o parzialmente fuori terra. Sono escluse dalla computabilità in interrato i locali tecnici e le autorimesse pertinenziali, purché realizzati senza modificare la preesistente morfologia del terreno e con le sole aperture di accesso in vista.
- b. Qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi agricoli potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile interrata sarà comunque computata ai fini delle superfici massime realizzabili.

24. SERRE E MANUFATTI STAGIONALI

- a. Le serre con copertura stagionale possono essere realizzate alle seguenti condizioni:
 - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce (possono essere utilizzate anche reti ombreggianti)
- b. NELLE SOTTOZONE E1 E E2:
 - è consentita la realizzazione di serre stagionali per una superficie non superiore al 10% di quella aziendale nelle sottozone E/1 e del 5% per le sottozone E/2.
 - l'altezza massima non deve superare i 4 ml. in gronda e i 7 ml. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine massima di ml. 5.5.
- c. le distanze non devono essere inferiori a:
 - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo
 - ml. 10 da tutte le altre abitazioni: questa distanza è ridotta a ml. 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione
 - ml. 3 dal confine se l'altezza massima è superiore a ml. 5
 - ml. 1.5 se questa altezza è ml 5 o inferiore

- distanze minime dalle strade pubbliche ml. 5 (per le serre da installare nell'ambito delle fasce di rispetto stradali (vedi art. 97) occorre il preventivo parere dell'Ente titolare della strada)
 - dalle acque pubbliche minimo ml. 10.00
- d. L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 10 anni.
- e. La comunicazione descrive:
- le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
 - la superficie e le dimensioni
 - i materiali da utilizzare
 - la particella catastale ove saranno collocate
- f. NELLE SOTTOZONE E3:
- è consentita la realizzazione di serre stagionali per una superficie non superiore al 2% di quella aziendale.
 - l'altezza massima non deve superare i 3 ml. in gronda e i 5 ml. al culmine. Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza al culmine massima di ml. 4.
- g. le distanze non devono essere inferiori a:
- ml. 10 dalle abitazioni esistenti sul fondo
 - ml. 10 da tutte le altre abitazioni
 - ml. 3 dal confine se l'altezza massima è superiore a ml. 5
 - ml.1.5 se questa altezza è ml 5 o inferiore
 - distanze minime dalle strade pubbliche ml. 5 (per le serre da installare nell'ambito delle fasce di rispetto stradali -vedi art 97- occorre il preventivo parere dell'Ente titolare della strada)
 - distanza dalle acque pubbliche ml. 10.00 minimo
- h. L'installazione di dette serre stagionali è consentita previo comunicazione al Comune con presentazione di planimetria indicante il posizionamento, nella quale dovrà essere indicato il periodo massimo di mantenimento e il conseguente impegno alla rimozione. Non è ammesso un periodo superiore a 5 anni.
- i. La comunicazione descrive:
- le motivate esigenze produttive che comportano l'installazione delle serre
 - la superficie e le dimensioni
 - i materiali da utilizzare
 - la particella catastale ove saranno collocate
- j. NELLE SOTTOZONE E4 E E5 nonché NELLE ALTRE ZONE OVE VIGENTI VINCOLI PAESAGGISTICI, NON È CONSENTITA L'INTALLAZIONE DI SERRE O MANUFATTI STAGIONALI DI ALCUN TIPO.
- k. I manufatti precari annuali sono piccole strutture in prefabbricato amovibile con struttura in legno, che possono essere mantenuti sul fondo per un periodo non superiore ad un anno.
- l. L'installazione di detti manufatti stagionali è consentita previo comunicazione al Comune, nella quale dovrà essere indicato l'impegno alla rimozione entro l'anno.
- m. La comunicazione descrive:

- le motivate esigenze produttive di cui all'art. 2 della L.R. 64/95
- la superficie e le dimensioni del manufatto, comunque non superiori a mq. 30
- i materiali da utilizzare
- la particella catastale ove sarà collocato il manufatto

25. ZONE AGRICOLE SPECIALI SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO O VARIANTI AL P.R.G. APPROVATE

- a. Sono le aree di recupero soggette a P.d.R. approvati ed identificati in cartografia con apposita simbologia, nelle quali si attuano esclusivamente gli interventi previsti dal Piano Attuativo e dalle relative normative tecnologiche e convenzioni urbanistiche.
- b. Sono nominate come segue:
 - E*RR : (a recupero residenziale con ristrutturazione urbanistica)
 - EI (agricole speciali di recupero)
 - FR – ora "RF" - (Fedele Ricostruzione in diversa collocazione)
- c. Per il fabbricato e relative pertinenze posto in località Nievole – Podere Belluccia - identificato dalla particella catastale n. 8-10-11, Foglio n. 4 e con apposito simbolo "Er1-R" (a recupero Ricettivo)- sono ammesse, a seguito della variante al P.R.G. approvata con delibera C.C. n. 86/2004, oltre alle destinazioni previste per le altre zone Agricole le seguenti destinazioni di cui all'art. 18 delle presenti N.T.A.:

- H – attività culturali e ricreative
- R1- Alberghi fino a 30 posti letto - affittacamere –
- S- Ristoranti

L'intervento edilizio dovrà prevedere la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici degli immobili oltre alla idonea sistemazione degli spazi esterni nei quali dovrà essere previsto lo spazio a parcheggio di cui all'art. 31.

In questa zona è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione degli annessi rurali esistenti, con lo stesso volume lordo preesistente ed altezza in gronda massima di ml.2.40 e con caratteristiche tipologiche e dei materiali e finiture, compatibili con il fabbricato principale;

26. NUCLEI E AGGREGATI RURALI SPARSI

- a. All'interno del territorio rurale sono ricompresi alcuni nuclei ed aggregati, costituiti dalle strutture edilizie di Bottegaccia- Pierucciani e lungo via Treggiaia .
- b. Si tratta di strutture edilizie storicizzate lungo viabilità rurali , prive della dimensione e della complessità urbanistica dei centri, che assolvono alla preminente funzione di insediamento agricolo in funzione del tipo di agricoltura intensiva praticata nella pianura
 - In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni urbanistiche: residenziale
 - artigianale tipica e di servizio
 - commerciale al dettaglio di vicinato
 - attività turistico-ricettive e di ristoro,

- direzionali
 - pubbliche o di interesse pubblico
 - agricola e attività connesse.
- c. Sono consentiti i seguenti interventi:
- Manutenzione Ordinaria (art. 20 delle presenti Norme)
 - Manutenzione Straordinaria (art. 21 delle presenti Norme)
 - Restauro e risanamento conservativo (artt. 22-23 delle presenti Norme)
 - Ristrutturazione Edilizia limitatamente agli interventi D/1, D2/x, D2/h, D3/a, D4/b (art. 24 delle presenti Norme)
- d. Con le seguenti limitazioni
- *Residenza*: in ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie netta Complessiva misurata come all'art 28 c.14) delle presenti Norme minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di S.n.C. inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. L'aumento di unità immobiliari potrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale si impegni a mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne. Fatti salvi interventi diversi previsti nelle schede allegate.
- e. Interventi superiori potranno essere consentiti a seguito della redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica con i quali saranno definiti gli interventi attuabili per i fabbricati agricoli di non rilevante interesse storico-architettonico, che dovranno essere in conformità a quanto previsto per l'Ambito della Pianura di P.S.
- f. Per gli immobili che presentano caratteri architettonici tipici dell'ambiente rurale storico, il P.P. dovrà prevedere il mantenimento delle tipologie nonché il restauro ed il ripristino degli elementi architettonici propri della tipologia dell'edificio stesso e potrà inoltre prevedere una limitata possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale, rurale, terziario e per servizi pubblici, negli spazi liberi di ricucitura del tessuto urbano, prevedendo, nel contempo, la contestuale realizzazione di spazi a verde attrezzato e parcheggio.

CAPO VII
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"
attrezzature di interesse generale - aree a verde pubblico

Art. 79
Norme generali

1. Sono considerate zone territoriali omogenee "F" ai sensi e per gli effetti del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e della L. 06/08/1967 n. 675 successive modifiche ed integrazioni, le parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse collettivo e a verde pubblico. Sono classificate in dette zone le attrezzature e servizi di cui al Titolo IX del Piano Strutturale.
2. Nelle zone F gli interventi si attuano con progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.
3. Gli edifici esistenti in dette zone potranno essere sottoposti a modifiche modeste, dirette sostanzialmente alla conservazione e uso dell'immobile (tipi di intervento A-B-C di cui agli artt. 20-21-22 e 23). Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso, purché ciò non comporti modifica dell'assetto urbanistico tale da ostacolare la futura realizzazione delle previsioni di R.U.
4. Le zone F si articolano nelle seguenti sottozone:
 - a. "F1" PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO
 - b. "F1S" ATTREZZATURE SCOLASTICHE FINO ALL'OBBLIGO
 - c. "F2" PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI
 - d. "F3" PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE E COMUNALE
 - e. "F4 PARCHI URBANI E TERRITORIALI

Art. 80

SOTTOZONE "F1" - PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

1. Sono le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, evidenziate con apposita e specifica simbologia sulle tavole di R.U., quali:
 - f. SERVIZI AMMINISTRATIVI COMUNALI, ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE (uffici pubblici e privati di interesse pubblico ecc.) e PER PUBBLICI SERVIZI (Uffici Postali, protezione civile ecc.)
 - g. ATTREZZATURE ANNONARIE
 - h. CENTRI POLIFUNZIONALI-COMMERCIALI
 - i. ATTREZZATURE SANITARIE (POLIAMBULATORI, CONSULTORI ECC.)
 - j. ATTREZZATURE SCOLASTICHE oltre l'obbligo
 - k. SERVIZI DI PUBBLICA SICUREZZA
 - l. ATTREZZATURE ASSISTENZIALI (mense, sedi di associazioni per la pubblica assistenza)
 - m. ATTREZZATURE CULTURALI (biblioteca, centri e circoli culturali ecc.)
 - n. ATTREZZATURE RELIGIOSE (Chiese ed altri servizi di culto)
2. Nella stessa zona con indici omogenei di cui al sottostante punto 8), possono essere previste più specifiche destinazioni di cui sopra, fermi restando gli indici urbanistici unitari.

3. In queste zone si opera per intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o privata preventivamente concordata con l'Amministrazione (PUC-PP) e realizzazione pubblica o privata convenzionata e si applicano i seguenti indici :

4.

<ul style="list-style-type: none"> Indice di Fabbricabilità fondiaria (If) : 	<ul style="list-style-type: none"> 2 mc./mq.
<ul style="list-style-type: none"> Rapporto di Copertura (Rc): 	<ul style="list-style-type: none"> 35%
<ul style="list-style-type: none"> Altezza massima (Hmax.) 	<ul style="list-style-type: none"> ml. 8.50
<ul style="list-style-type: none"> Parcheggi (PP-Pup-Pic) 	<ul style="list-style-type: none"> rif.Art 95 delle presenti NTA
<ul style="list-style-type: none"> Spazi a Verde 	<ul style="list-style-type: none"> rif. Art 85 delle presenti NTA
<ul style="list-style-type: none"> Distanze 	<ul style="list-style-type: none"> -Dai confini ml. 7.50 -Tra corpi di fabbrica ml. 10 -Dalle strade pubbliche ml. 7.50
<ul style="list-style-type: none"> Altezza massima (Hmax.) 	<ul style="list-style-type: none"> ml. 8.50
<ul style="list-style-type: none"> Superficie Permeabile (SP) 	<ul style="list-style-type: none"> 25% SF

Art. 81

SOTTOZONE "F1S" - PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE FINO ALL'OBBLIGO

1. Sono le zone destinate alle attrezzature scolastiche esistenti e di previsione. I volumi edificabili sono quelli conseguenti alla applicazione delle norme contenute nelle Leggi e Regolamenti specifici e in particolare nel D.M. 18.12.1975.
2. I parcheggi minimi sono quelli previsti all'art. 95-96 delle presenti Norme.
3. Gli spazi liberi saranno utilizzati a verde attrezzato e per il gioco e lo sport.
4. Per il "Polo Scolastico" di Casalguidi-Cantagrillo, il progetto pubblico dovrà inoltre prevedere la riqualificazione degli spazi all'aperto per lo sport, il tempo libero e per manifestazioni pubbliche, nonché la possibilità di realizzazione di strutture di servizio e integrative alla destinazione scolastica specifica.

Art. 82

SOTTOZONE "F2" - PER ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti sportivi all'aperto o al chiuso il cui interesse supera quello del quartiere quali: piscina, palestra, campo di calcio con anello di atletica, ecc.).
2. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione saranno realizzati per intervento edilizio diretto e per stralci funzionali in seguito alla presentazione di un organico progetto di insieme di iniziativa pubblica o privata che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali, urbanistici (aree di parcheggio e viabilità interne, aree di sosta, attrezzature specifiche, costruzioni accessorie).

3. Oltre ai volumi necessari alla realizzazione delle specifiche attrezzature potranno essere consentite costruzioni accessorie e di servizio (bar, depositi, spogliatoi, servizi igienici) nella misura strettamente necessaria alla funzionalità dell'area.
4. Quando la realizzazione degli interventi previsti sia di iniziativa privata, sarà disciplinata da apposita convenzione tra la proprietà o gli Enti gestori e l'Amministrazione Comunale nella quale saranno garantiti tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle attrezzature, le modalità di gestione, nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'intervento.
5. I volumi edilizi edificabili per la realizzazione delle attrezzature specifiche e di quelle integrative ed accessorie consentite saranno commisurate alle effettive esigenze come risulteranno documentate dal progetto di sistemazione.
6. La superficie occupata da impianti e parcheggi non potrà essere superiore al 70% della superficie totale e la residua parte dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato (parco naturale, giardino pubblico, attrezzature per il gioco libero).
7. Il progetto dovrà dimensionare inoltre l'entità dei parcheggi in rapporto ai carichi urbanistici relativi alle attrezzature previste.
- 8.

Art. 83

SOTTOZONE "F3" PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sono le aree destinate ad attrezzature tecnologiche quali: impianti di trasformazione dell'energia elettrica, autoparco comunale, cantieri e depositi comunali, centraline telefoniche, ecc..
2. In queste zone si opera per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area con le modalità e gli indici di seguito specificati:
 - a. per gli edifici esistenti sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di zona e, per motivate esigenze funzionali anche in deroga, nella misura massima del 15% della Superficie utile (S.u.);
 - b. per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:
 - c. Indice di fabbricabilità $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$.
 - d. Rapporto di copertura R.C. = 40%
 - e. Altezza massima $H = \text{ml. } 7,50$
 - f. Distanze: si fa riferimento all'Articolo 80 delle presenti Norme.
3. Il progetto dovrà dimensionare inoltre l'entità dei parcheggi in rapporto ai carichi urbanistici relativi alle attrezzature previste.
4. In località il Torcitoio, lungo la strada provinciale Montalbano è prevista un'area da destinare a sede del Centro Operativo per la manutenzione stradale della zona di Lamporecchio: è prevista la realizzazione di una rimessa per macchine ed automezzi e di annessi locali di servizio (ufficio, servizi igienici, ecc.).
5. La dimensione complessiva prevista è di S.U.L. pari a 600 mq massimo, altezza massima ml. 500. Per le distanze oltre alle norme sopra richiamate si precisa che la fascia di rispetto, prevista per la provinciale del Montalbano di ml. 30,00, verrà ridotta a ml. 20,00.

Art. 84

SOTTOZONE "F4 PARCHI URBANI E TERRITORIALI

1. Sono le zone del territorio comunale coperte in prevalenza da vegetazione di alto fusto, destinate a parco urbano o territoriale.
2. Fino all'attuazione delle previsioni di piano è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole, forestali di piantumazione e mantenimento degli alberi.
3. Nelle zone F4 si opera per intervento edilizio diretto in base ad un progetto complessivo di utilizzazione di iniziativa pubblica o privata.
4. Quando la realizzazione degli interventi sia di iniziativa privata sarà disciplinata da apposita Convenzione tra la proprietà o gli Enti gestori e l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle attrezzature e degli spazi, le modalità di gestione, i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi.
5. E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta e di gioco, altre attrezzature compatibili con l'ambiente naturale.
6. Sono inoltre consentite piccole costruzioni di servizio nella misura strettamente necessaria all'esercizio delle attività sportive e ricreative ivi previste, e nel rispetto dei valori paesaggistici e naturalistici.
7. I parcheggi saranno dimensionati in rapporto al prevedibile carico urbanistico.

CAPO VIII

AREE A VERDE PUBBLICO (Vp)

Art. 85

DISCIPLINA AREE A VERDE DI USO PUBBLICO

1. Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) del D.M. 02.04.1968 Nr. 1444 e
2. come di seguito specificate:
 - a. parchi o giardini pubblici per il gioco, il riposo, la ricreazione;
 - b. spazi attrezzati per il gioco;
 - c. campi per il gioco libero;
 - d. spazi con attrezzature sportive di quartiere.
3. Aree attrezzature a parco o giardino pubblico - c. 7 lett. a)-b)-c)
 - a. Si attuano per intervento edilizio diretto in base ad un progetto unitario esteso a tutta l'area.
 - b. I volumi delle costruzioni integrative ed accessorie consentite saranno commisurate alle specifiche esigenze delle varie aree come risulteranno documentate dal progetto di sistemazione e così pure la quantità di parcheggi necessarie.
 - c. Oltre agli elementi di arredo (panchine, fontane, recinzione, ecc.) sono consentite esclusivamente costruzioni relazionate alla destinazione di zona come servizi igienici, serre, chioschi, bar, piccole attrezzature di tipo ricreativo.
 - d. Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati e regolate da apposite convenzioni con l'obbligo di conservare il verde e gli arredi eventualmente esistenti e di sistemare le aree di pertinenza delle costruzioni stesse,, che dovranno essere di suo pubblico.

4. Aree destinate a verde pubblico di quartiere con attrezzature sportive (c. 7 lett. d)
 - a. Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto in seguito alla presentazione di un organico progetto di insieme che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, urbanistici (aree di parcheggio, aree di gioco, attrezzature specifiche dell'area e, nella misura strettamente necessaria, costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici).
 - b. La realizzazione degli interventi previsti per iniziativa privata sarà disciplinata da apposita convenzione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, le modalità di gestione, nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'intervento.
 - c. I volumi edilizi edificabili per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurate alle specifiche esigenze come saranno individuate in sede di progetto.
 - d. La superficie sistemata a parco e a giardino non potrà essere comunque inferiore al 35% della superficie totale.
5. La superficie minima da destinare a Verde Pubblico (o di uso pubblico) in caso di Piani Attuativi, P.U.C. o interventi diretti ove richiesto, è di mq. 11.50 per abitante equivalente (11.50/100mc.). Superfici superiori possono essere prescritte dalla Autorità comunale competente, per motivi di interesse e/o utilità pubblica, qualità degli interventi, riqualificazione urbana, di fruibilità degli spazi, di permeabilità dei terreni etc.

TITOLO V
DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E
SOVRACOMUNALE

Art. 86
Generalità

1. Riguarda l'insieme di attrezzature ed impianti esterni ai sistemi insediativi, che indipendentemente della localizzazione sono in stretta relazione fra loro, concorrendo ad assolvere una funzione di rilevante interesse comunale e sovracomunale.
2. Le attrezzature e servizi di interesse comunale sono le seguenti:
 - a. impianti di depurazione
 - b. impianti di approvvigionamento idro-potabile
 - c. cimiteri comunali
 - d. Scuola Materna di Montaletto
3. Le attrezzature e servizi di interesse sovracomunale sono le seguenti:
 - a. Discarica del Cassero
 - b. impianti autorizzati al trattamento di rifiuti speciali anche pericolosi
 - c. linee ENEL superiori a 132kV
 - d. Gasdotto SNAM

CAPO I
ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Art. 87
IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Sono i due impianti di depurazione esistenti a Masotti e Casalguidi che servono le relative reti di fognature nere delle due zone.
2. Gli impianti potranno essere potenziati tenendo conto della messa in sicurezza idraulica, escludendo il territorio dai rischi di inquinamento diretto del suolo e delle acque e prevedendo un corretto inserimento ambientale mediante la schermatura arborea dei confini.
3. La realizzazione di impianti ed attrezzature, eseguite nelle sottozone E3, E4, E5, dovrà essere effettuata nel massimo rispetto dei luoghi, privilegiando soluzioni interrato o con sistemazioni di schermature verdi.

Art. 88
IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRO-POTABILE

1. Sono gli impianti di attingimento idropotabile esistenti che servono le relative reti delle due zone.
2. Per questi impianti dovranno essere osservate le normative vigenti in materia di protezione e tutela delle fonti, così come riportato nella Tav. QC16 (N/S) del piano Strutturale
3. La realizzazione di impianti ed attrezzature per l'approvvigionamento idrico, eseguite nelle sottozone E3, E4, E5, dovrà essere effettuata nel massimo rispetto

dei luoghi, privilegiando soluzioni interrato o con sistemazioni di schermature verdi.

Art. 89
CIMITERI COMUNALI

1. Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti, di rispetto delle stesse e quelle destinate al loro ampliamento, indicate in cartografia, e sottoposte al vincolo di cui all'art. 338 della L. 1265 del 27/07/1934 e successive modifiche ed integrazioni.
2. In queste aree non è consentita alcuna nuova costruzione o ampliamento di esistenti.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti i tipi di intervento "A" (manutenzione ordinaria) e "B" (manutenzione straordinaria), "C" (restauro e risanamento conservativo) di cui AGLI ARTT. 20-21-22 e 23.
4. Nelle fasce cimiteriali è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole e di quelle già esistenti alla data di adozione delle presenti norme : in questo caso dette attività non potranno essere oggetto di ampliamenti o modifiche.
5. E' altresì consentita l'installazione di chioschi prefabbricati amovibili per la vendita di fiori e oggettistica cimiteriale. Le dimensioni, l'ubicazione e la durata di installazione di tali manufatti, saranno stabiliti dal Comune con delibera di Consiglio, previo presentazione di richiesta di Concessione.

Art. 90
SCUOLA MATERNA DI MONTALETTO

1. E' l'area ove è ubicata la Villa di Montaletto ed il parco e l'area circostanti, adibiti a scuola Materna comunale
2. Nella Villa sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia D1 di cui all'art. 24 delle presenti Norme, con le seguenti eccezioni e prescrizioni particolari:
 - a. Non sono ammessi interventi esterni se non per restauro di comprovate situazioni preesistenti
 - b. Dovranno essere mantenuti tutti i caratteri architettonici interni particolari (pitture figurative alle pareti o soffitti, fregi etc..).
3. Per il parco è prescritta la cura, il mantenimento ed, eventualmente, il ripristino di tutti gli elementi significativi, secondo quanto prescritto all'art. 41 delle presenti Norme per i parchi e le ville storiche.
4. Ogni intervento di manutenzione dovrà essere suffragato da idoneo progetto di restauro ambientale generale.
5. L'A.C. prevede l'alienazione del bene e ne individua una destinazione urbanistica come sottozona "A2" normata all'art. 42.

CAPO II

ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. 91

DISCARICA DEL CASSERO

1. Si tratta della discarica attiva di "Fosso del Cassero" per lo smaltimento di rifiuti speciali posta in loc. omonima.
2. Non sono consentiti ampliamenti della discarica esistente, se non previo approvazione di progetto sovracomunale di modifica : è prescritta la sistemazione ambientale della discarica come da Progetto approvato.

Art. 92

IMPIANTI AUTORIZZATI AL TRATTAMENTO DI RIFIUTI SPECIALI ANCHE PERICOLOSI

DITTA COROMET loc. MASOTTI (ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE)- DITTA P.M.P. loc. PONTE STELLA (DISCARICA 2/A E FRANTUMAZIONE INERTI) – DITTA DI.FE. LOC. MASOTTI (TRATTAMENTO RIFIUTI) :

1. Si tratta delle attività censite nel Piano Regionale di gestione dei rifiuti secondo stralcio relativo ai rifiuti speciali anche pericolosi (D.C.R.T. 385 del 21.12.1999).
2. Dovranno essere rispettati i termini e le prescrizioni delle autorizzazioni relative ai vari impianti.
3. I parametri urbanistici da rispettare sono quelli relativi alla sottozona D1 esclusivamente per gli impianti DI.FE e COROMET, precedentemente ricadenti in tali sottozone.

Art. 93

LINEE ENEL SUPERIORI A 132 Kv

1. Sono le linee elettriche esistenti di portata a 132 kV o superiore, che attraversano il territorio comunale.
2. Per queste linee dovranno essere osservate le normative vigenti in materia di distanze e protezione.
3. Non sono ammesse nuove costruzioni o espansioni nell'ambito di tutela di dette linee.
4. La realizzazione di impianti ed attrezzature, eseguite nelle sottozone E3, E4, E5, dovrà essere effettuata nel massimo rispetto dei luoghi, privilegiando soluzioni interrato o con sistemazioni di schermature verdi.

Art. 94

GASDOTTO SNAM

1. Si tratta del gasdotto SNAM nei tratti Serravalle-Borgo a Mozzano e da Ponte Stella verso Prato, che attraversa il territorio comunale.
2. Per questa condotta dovrà essere osservata la normativa vigente in materia di distanze e protezione.
3. Non sono ammesse nuove costruzioni o espansioni nell'ambito di tutela di detta condotta.

4. E' ammessa l'estirpazione delle essenze previo presentazione di progetto particolareggiato che ne preveda la sostituzione con specie uguali o autoctone.
5. La realizzazione di impianti ed attrezzature, eseguite nelle sottozone E3, E4, E5, dovrà essere effettuata nel massimo rispetto dei luoghi, privilegiando soluzioni interrato o con sistemazioni di schermature verdi.

TITOLO VI
DISCIPLINA DELLE AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO, FASCE DI RISPETTO
STRADALI E FERROVIARIE

Art. 95

AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI E/O D' USO PUBBLICO (Pp- Pup)

1. Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite dalla lettera d) del D.M. 1444 del 01/04/1968 le cui quantità minime, secondo le destinazioni d'uso, sono indicate al successivo comma 11).
2. I Parcheggi di nuova realizzazione previsti nelle tavole di R.U. hanno valore indicativo e, nei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., saranno oggetto di progetti attuativi (pubblici o privati) che preciseranno l'esatta forma e le dimensioni definitive degli spazi.
3. Essi dovranno essere realizzati con modo costruttive che tengano conto di quanto indicato dall'art. 78 del P.I.T. regionale e quindi dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio.
5. La superficie interessata dovrà essere inoltre piantumata con un minimo di n. 1 albero d'alto fusto ogni 80 mq. o frazione e, in caso di realizzazione privata, su richiesta del Comune e per un miglior inserimento urbano, potranno esservi realizzati spazi a verde, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale. Nel caso in cui, al di sotto dei parcheggi siano presenti altri interrati, si potranno utilizzare alberature, arbusti o siepi ornamentali.
6. Sempre in caso di realizzazione privata, i materiali e gli impianti da utilizzare dovranno essere concordati con l'autorità Comunale competente
7. Nei Piani Attuativi gli spazi di sosta o parcheggio pubblici vanno previsti secondo le quantità di seguito indicate. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria e agli edifici, con idonei collegamenti pedonali agli stessi.
8. La trasformazione della destinazione da residenziale ad altro uso , implica l'adeguamento delle quantità minime di Parcheggio.
9. I Parcheggi d'uso pubblico sono gli spazi dovuti per il rispetto degli standards urbanistici, in caso d'interventi di cambio di destinazione d'uso o nuova costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella principale prevista per le varie zone omogenee e, pur rimanendo di proprietà e manutenzione privata, dovranno essere utilizzati ad uso collettivo.
10. Nel caso d'interventi di ristrutturazione o ampliamento non residenziale con aumento d'unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso da residenziale, di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di Parcheggio pubblico, e qualora esistano comprovate motivazioni urbanistiche, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori.
11. La realizzazione degli spazi a Parcheggio Pubblico si attua attraverso progetto e intervento pubblico, progetto pubblico convenzionato e attuazione privata, piano attuativo o P.U.C. convenzionato.

12. PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Pp – Pup) - SUPERFICIE MINIMA

o. Uso Residenziale
• mq. 6/abitante (= mq. 6/100 mc.)
p. Cinema, teatri, impianti sportivi e/o da spettacolo coperti
• mq. 35/100 mc.
q. Ospedali, case di cura ambulatori e poliambulatori, attrezzature comuni
• Mq. 15/100 mc.
r. Uffici
• mq. 15/100 mc.
s. Impianti sportivi e/o da spettacolo scoperti
mq. 1/ mq. di Superficie
t. Uso Commerciale
• Esercizi di vicinato
o mq. 1/ mq. di superficie di vendita.
• Medie strutture
o mq. 1.5/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate a attività complementari alla commerciale.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio.
• Grandi strutture
o mq. 2/mq. di sup. di vendita.
o mq. 1.5/ mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, per altre attività connesse.
• Minimo un posto auto ogni 25 mq. di parcheggio
u. Attrezzature turistico-ricettive- alberghiere coperte
• mq. 12/100 mc.
v. Attrezzature turistico-ricettive scoperte
• mq. 0.5/ mq. di Superficie

13. Le superfici sopra indicate si intendono come minime indispensabili e potranno essere oggetto di aumento, qualora l'Autorità Comunale competente ritenga di incrementarle, per motivi di interesse e/o utilità pubblica.

14. L'area a Parcheggio e Verde Pubblico indicata in loc. Ponte Stella lungo la via Rinascita, sul retro del previsto impianto di distribuzione carburanti, sarà realizzata a seguito di PUC esteso a tutta l'area e dovrà essere utilizzata per la sosta di mezzi pesanti (autotreni, autoarticolati etc.). Il PUC potrà prevedere la realizzazione di piccoli locali servizi igienici e connettivi pubblici a servizio del parcheggio stesso. L'intera superficie adibita a parcheggio dovrà essere resa permeabile, ad eccezione delle corsie di scorrimento che potranno essere in asfalto drenante.

Art. 96

SPAZI A PARCHEGGIO INERENTI LE COSTRUZIONI

1. La SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO INERENTE LE COSTRUZIONI è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 122/89, in 10 mq. ogni 100 mc. di volume urbanistico e deve essere verificata e ubicata tutta all'esterno o nei porticati al piano terra degli edifici di nuova costruzione. Comunque la superficie da ubicare nei porticati non potrà essere superiore al 40% del totale dovuto.
2. E' ammessa la realizzazione del 40% del totale del parcheggio inerente la costruzione, anche negli interrati degli edifici di nuova costruzione, residenziali condominiali (nei lotti con Indice di fabbricabilità superiore a 1 mc/mq) o in quelli a destinazione commerciale, a condizione che gli spazi di sosta e manovra siano liberi e quindi fatta eccezione per le strutture portanti, non vengano diaframmati da alcun tramezzo o pannello e/o altro tipo di delimitazione (portoni, cancelli, dissuasori etc..). Negli edifici residenziali l'uso dei posti auto dovrà essere esclusivamente per i condomini: tale prescrizione dovrà essere indicata, quale vincolo, sia negli elaborati di progetto, che nel Permesso di Costruire rilasciato.
3. In caso di interventi di ampliamento, o ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o carico urbanistico, il parcheggio esterno dovrà essere almeno il 60% del totale dovuto ed il resto potrà essere verificato con le superfici delle rimesse o garages.
4. Lo spazio di manovra non potrà superare il 50% della superficie totale a parcheggio. Ove la volumetria non consenta una superficie minima, dovrà comunque essere previsto e garantito almeno un posto auto ad unità immobiliare. Non si possono computare come posti auto le rampe di accesso ai garages. Possono essere previsti indici minimi superiori per i Piani Attuativi e per gli interventi nell'ambito dei Profili Regolatori.
5. Per i fabbricati sparsi lo spazio a parcheggio dovrà essere verificato nell'ambito della particella catastale di pertinenza dell'edificio.
6. In caso di mutamento d'uso di locali destinati a rimessa, dovrà essere dimostrata la realizzazione dei minimi spazi a parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio.
7. In caso di dimostrata impossibilità di ubicazione nella pertinenza degli edifici posti nei centri abitati e previo parere favorevole della Autorità Comunale competente, è possibile realizzare spazi a parcheggio inerenti le costruzioni nei limiti sopra indicati, anche in aree al di fuori del lotto di pertinenza distanti dall'edificio principale per un raggio non superiore ai 100 ml., con dimostrazione dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali, e previo stipula di atto pubblico di vincolo di pertinenzialità permanente da registrare e trascrivere.
8. La pavimentazione esterna degli spazi di parcheggio dovrà essere permeabile.
9. Fermo restando il calcolo dei posti auto come sopra, per gli edifici produttivi il con parcheggio dovrà essere verificato calcolando il volume, per ogni piano, per una altezza utile ragguagliata di ml. 4.00, per altezze previste o esistenti superiori.
10. Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sopraelevazione, ampliamento solo in rialzamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti situati nei Centri Storici, nei borghi rurali storici o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi e Cantagrillo, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità minime di parcheggio inerente la costruzione, l'Autorità Comunale competente potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate, calcolata secondo la tabella degli oneri concessori. Non è

consentito, nel presente caso, il cambio di destinazione d'uso di rimesse o garages esistenti.

Art. 97
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Le aree destinate alla viabilità comprendono:
 - a. Le STRADE,
 - b. i NODI STRADALI,
 - c. Le AREE DI RISPETTO.
2. Nell'ambito dei limiti delle previsioni grafiche indicate nelle tavole di R.U., potrà essere individuato il tracciato o la forma definitiva, tramite progetto pubblico dell'opera, Piano Attuativo, P.U.C. o Profilo Regolatore.
3. Per le STRADE ed i NODI STRADALI si confermano le previsioni e le prescrizioni del Piano Strutturale. In particolare ove il PS abbia previsto nuova viabilità o canali infrastrutturali, anche se non riportati nella cartografia di R.U., questi saranno assimilati alla normativa delle fasce di rispetto stradali.
4. Le AREE DI RISPETTO hanno larghezza prevista dal D.M. 1404/68 e successive modifiche ed integrazioni e sono indicate nelle tavole di R.U. anche in sovrapposizione a sottozone.
 - a. Sono necessarie alla realizzazione di nuova viabilità, all'ampliamento di quella esistente ed alla protezione della rete stradale nei riguardi della edificazione.
 - b. Possono inoltre essere destinate in sede di progetto a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato agricolo originale, o possono essere attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di R.U., se identificate con la stessa simbologia. In tal caso concorrono integralmente alle verifiche degli indici urbanistici pur rimanendo inedificabili. Non possono essere previste sistemazioni diverse da quelle sopra elencate, se non per verde privato non utilizzato come parcheggio inerente le costruzioni.
 - c. In relazione al tipo di destinazione l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte. In tal caso le opere di miglioramento o recinzione consentite, ma realizzate successivamente alla imposizione del vincolo, non saranno considerate nel computo del valore dell'esproprio stesso.
 - d. Nelle aree di rispetto stradale è consentita la costruzione di cabine ENEL, per TELEFONIA, GAS etc. di uso pubblico, stazioni di servizio e rifornimento carburanti.
 - e. E' consentita la realizzazione provvisoria di depositi per la esposizione di autovetture e affini, nonché di attrezzature per campeggio, con le seguenti limitazioni.
 - Le opere provvisorie non dovranno comportare la modifica permanente allo stato dei luoghi.
 - Non è consentita la realizzazione nelle zone a vincolo paesaggistico o tipologico.
 - Non è consentita la realizzazione ad una distanza inferiore a ml. 30 dalle intersezioni stradali

- Non è consentita la realizzazione ad una distanza inferiore a ml. 30 dalla intersezione tra l'inizio di curve e il tratto rettilineo.
- Non è consentita impermeabilizzazione del suolo, salvo inghiaature per una superficie massima di mq. 100.
- Non sono consentiti riporti di terra, se non per un massimo di cm. 20 di terreno vegetale o scavi, se non per un massimo di cm. 20 per livellamenti.
- Il terreno dovrà essere piantumato in ragione di un albero ogni 80 mq., salvo diverse e inferiori prescrizioni della Autorità competente dovute alla sicurezza della circolazione.
- Dovrà essere lasciata libera una fascia visiva di almeno 5 ml. dalla sede stradale, ivi compresa per le recinzioni, che dovranno essere in pali di legno e rete.
- I passi carrabili (i nuovi saranno concessi in via provvisoria) dovranno avere il cancello o simile, ad una distanza di almeno 5 ml. dalla sede stradale.
- E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti amovibili per una superficie massima netta di mq. 10 ed una altezza di ml. 2.70, posti comunque ad almeno 10 ml. dalla sede stradale.
- Per la realizzazione dei depositi dovrà essere richiesto permesso di costruire, che riporterà il periodo massimo di validità, revocabile per motivi di pubblica utilità.
- L'autorità competente potrà comunque negare richieste per motivi di pubblica incolumità e/o utilità.

f. Gli ampliamenti di edifici esistenti possono essere consentiti, purché non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso il ciglio stradale e non intralcino eventuali previsioni di svincoli stradali.

g. Le eventuali recinzioni dovranno rispettare gli allineamenti imposti dagli Enti proprietari della strada adiacente.

1. Nei giardini e parchi può essere autorizzata la trasformazione dell'impianto del verde, ad eccezione di quello di particolare valore storico e/o estetico per il quale è obbligatorio il mantenimento dello stato originario.
2. Non è ammessa destinazione diversa da quella di giardino.
3. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di gazebi, pergolati, arredi da giardino, di cui all'art. 30 delle presenti Norme, piscine private di pertinenza delle abitazioni, di limitate dimensioni (max. mq. 72), vasche ornamentali.
4. Per le eventuali costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C) (artt. 20-21-22 e 23)

Art. 98 AREE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Sono aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria, dalla stazione ferroviaria e dai relativi impianti e costruzioni di servizio e le aree di rispetto attinenti.
2. Nella fascia di rispetto ferroviario è vietata qualsiasi nuova costruzione, se non quelle di servizio alla linea ferroviaria e di esclusiva pertinenza delle FF.SS.

3. Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti consentiti in virtù di norme vigenti, non devono comportare l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la sede ferroviaria.
4. Per la linea ferroviaria Firenze-Prato-Pistoia-Lucca dovranno essere recepiti gli studi ed i progetti relativi al raddoppio, in conformità a quanto stabilito dal P.I.T. e dal P.T.C. : in previsione di questo la fascia di rispetto occupa ml. 30 per parte.
5. LA STAZIONE FERROVIARIA DI MASOTTI rappresenta un importante nodo di collegamento infrastrutturale non adeguato alle reali esigenze dei cittadini residenti e delle attività produttive della zona.
6. Con intervento diretto l'Ente proprietario, in accordo con il gestore potrà prevedere un potenziamento della Stazione sulla base delle esigenze socioeconomiche del bacino effettivo di utenza, della razionalizzazione dei collegamenti e della mobilità, mediante progetto di iniziativa pubblica che preveda, tra l'altro, il recupero degli immobili e la sistemazione conservativa degli spazi esterni (viale dei tigli, piazzale).
7. L'intervento dovrà essere coordinato con quelli pubblici o privati finalizzati al potenziamento del sistema dei parcheggi e delle strutture di servizio alla mobilità della zona.

TITOLO VII
SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO
AREE DI SERVIZIO

CAPO I
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "T" (turistico-ricreative-alberghiere)

Art. 99
Generalità

1. Sono le zone destinate all'esercizio delle attività di servizio ristorativo (ristoranti e simili) e ricettivo (alberghi, campeggi), e che sono distinte in:
 - a. SOTTOZONE T1 CORRISPONDENTI AD ATTREZZATURE ALBERGHIERE ESISTENTI
 - b. SOTTOZONE T2 CORRISPONDENTI AD ATTREZZATURE RISTORATIVE ESISTENTI
 - c. SOTTOZONE T3 CORRISPONDENTI A PARCHI DI CAMPEGGIO ESISTENTI O DI NUOVA PREVISIONE
 - d. SOTTOZONE T4 PER ATTIVITÀ SPORTIVO-RICREATIVE
 - e. AREE A VOCAZIONE AGRITURISTICA
 - f. SOTTOZONA T5 – STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA DEL MONTALBANO LOC. LE ROCCHINE

Art. 100
SOTTOZONE T1 CORRISPONDENTI AD ATTREZZATURE ALBERGHIERE ESISTENTI

1. Sono aree destinate all'ampliamento di strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero o ristorativo esistenti, nonché alla realizzazione di attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, funzionalmente connesse all'attività ricettiva.
2. In tali zone il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di sviluppo aziendale nel quale venga dimostrato il fabbisogno dell'azienda di nuove volumetrie, venga specificato il tipo di attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero che si intendono costruire, specificandone le modalità di pubblica usufruizione, nonché alla stipula di Convenzione con la quale il concessionario si impegna per se e suoi aventi causa a mantenere la destinazione ricettivo-alberghiera per un periodo non inferiore a dieci anni dalla data del rilascio del relativo certificato di agibilità.
3. I parametri urbanistici da rispettare in tali zone sono i seguenti:
 - a. L'incremento volumetrico massimo concedibile non potrà superare il 20% della volumetria esistente alla data di adozione delle Norme di Variante al P.R.G. (20.3.90).
 - b. Parametri urbanistici da rispettare:

c. Rc max.
• 0.20 mq/mq
d. H max.
• ml. 8.50
e. PARCHEGGI
• 40 mq/100mc

Art. 101

SOTTOZONE – T2 – CORRISPONDENTI AD ATTREZZATURE RISTORATIVE ESISTENTI

1. Corrispondono agli immobili esistenti che alla data di adozione delle presenti norme ospitano attività turistico-ricettive di tipo ristorativo.
2. Qualora i parametri urbanistici vigenti nella zona omogenea in cui si trovano non lo consentano, e al solo fine di consentire adeguamenti funzionali o a prescrizioni di Legge, tali edifici potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della S.C. e della volumetria esistente e destinata ad attività ricettive alla data di approvazione delle presenti norme.
3. E' consentirà la realizzazione di un alloggio per il gestore nei limiti della volumetria esistente o ampliata ai sensi del comma precedente.
4. La concessione per gli interventi previsti dal presente articolo e' rilasciata previa Deliberazione del Consiglio Comunale ed e' subordinata ai seguenti impegni:
 - a. Realizzazione di impianto di depurazione dei liquami secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
 - b. Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie
 - c. vegetali caratteristiche dei luoghi.
 - d. Dovranno essere garantiti spazi di parcheggio non inferiori a mq 40/100mc.
 - e. H max. = pari a quella della costruzione esistente e con un massimo assoluto di ml. 7.

Art. 102

SOTTOZONE – T3 – CORRISPONDENTI A PARCHI DI CAMPEGGIO ESISTENTI O DI
NUOVA PREVISIONE

- ~~1.~~ Sono le zone destinate alla realizzazione di "aziende attrezzate per la sosta ed il soggiorno di ospiti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento" disciplinate dalla L.R. 23.03.2000, Nr. 42 integrata dalla L.R. 17.01.2005 n. 14.
2. In queste zone sono ammesse:
 - a. opere di urbanizzazione primaria,
 - b. locali per servizi igienici e sanitari, per la ricezione,
 - c. sale comuni di soggiorno,
 - d. ristoranti,
 - e. bar,
 - f. spaccio di dimensioni proporzionate alle effettive capacità ricettive del campeggio,
 - g. pronto soccorso, locali di deposito, attrezzature sportive e ricreative.
3. La realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione o di piano di lottizzazione ai sensi della Legge Nr. 1150/42 e successive modificazioni.
4. L'intervento dovrà essere esteso all'intera zona e dovrà contenere la completa descrizione delle opere di urbanizzazione, la sistemazione del terreno e del verde nonché i progetti delle opere edili previste.

Art. 103
SOTTOZONA T4 PER ATTIVITÀ SPORTIVO-RICREATIVE

1. Sono le zone destinate ad attività private di tipo sportivo e ricreativo quali tennis, calcio, calcetto, mountain bike, pesca sportiva, equitazione, addestramento cinofilo ecc...
2. Si può intervenire per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area, che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali ed urbanistici.
3. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario per motivi di utilità pubblica, potrà essere stipulata Convenzione tra la proprietà o i gestori e il Comune che garantisca le modalità d'uso delle attrezzature e degli spazi, quelle di gestione, i tempi e i modi di realizzazione degli interventi.
4. Oltre all'utilizzo dei fabbricati eventualmente esistenti sono ammesse costruzioni di servizio a carattere precario, da realizzarsi con materiali caratteristici (struttura in legno e coperture tradizionali) e su un solo piano, da destinarsi a spogliatoi, magazzini-rimessaggi, piccoli bar, nei limiti di:

a. UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
• mq/mq. 0.01
b. ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA (Hmax)
• ml. 2.70
c. DISTANZA DAI CONFINI
• ml. 5.00
d. DISTANZA DALLE STRADE
• ml. 10.00 (salvo esistenza fasce di rispetto maggiori)
e. DISTANZA DALLE ACQUE PUBBLICHE E PRIVATE
• ml. 10.00
f. PARCHEGGI 0.25 mq/mq Superficie Fondiaria, da realizzarsi come all'art. 95 e 96 delle presenti Norme

5. Nel caso di interventi convenzionati le superfici e le caratteristiche delle costruzioni integrative ed accessorie consentite, potranno essere superiori e diverse da quelle sopra indicate, a seguito di documentate esigenze funzionali.

Art. 104
SOTTOZONA T5 – STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA DEL MONTALBANO
LOC. LE ROCCHINE

1. La zona è destinata alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva, finalizzata al turismo naturalistico-ecologico e per la salute e lo sport, conformemente alle prescrizioni dell'art. 60 del P.I.T., nonché a quelle dell'art. 15 del P.T.C.P. .
2. La struttura dovrà avere una gestione unitaria che offra alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina. Nel complesso della struttura non saranno ammesse tipologie di alloggio prive di vano soggiorno e del servizio autonomo di cucina.
3. La struttura ricettiva potrà disporre di spazi e attrezzature polifunzionali quali:
 - a. ristorante;
 - b. bar;
 - c. sala separata per soggiorno e svago;

- d. attrezzature sportive (piscina, campo polifunzionale etc.);
e. centro di accoglienza per attività culturali e ricreative (centro naturalistico, esposizione prodotti tipici etc.);
4. La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire tramite Piano Attuativo esteso a tutta l'area, che comprenda l'allestimento di un parco attrezzato e di un parco-bosco, per i quali dovrà essere stipulata una Convenzione con l'Amministrazione comunale, che definisca le modalità di gestione e utilizzo pubblico dei parchi stessi, nonché della manutenzione e sistemazione ambientale dei luoghi.
 5. Il Piano Attuativo dovrà prevedere anche lo studio di Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali come previsto dall'art. 11 della L.R. 1/05.
 6. La Convenzione dovrà, tra l'altro, definire l'utilizzo esclusivamente turistico-ricettivo degli alloggi, nel loro complesso di struttura di cui sopra, a tempo indeterminato. Non è ammesso un utilizzo diverso da quello unitario di struttura turistico-ricettiva. La sua attuazione dovrà avvenire in unica fase e contestualmente agli interventi sui parchi.
 7. L'edificazione dovrà avvenire nelle porzioni di territorio libere da piante ad alto fusto, senza modifiche sostanziali all'andamento del piano di campagna originario, con l'eccezione di lievi modellazioni per apportare miglioramenti ambientali e senza la realizzazioni di superfici impermeabili, ad eccezione dei fabbricati e preservando i crinali (i fabbricati non potranno superare i crinali con nessuna loro parte).
 8. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione architettonica, nella scelta della tipologia e dei materiali, al fine di non alterare il rapporto tra le strutture e il paesaggio collinare nel quale sono inserite : in particolare le coperture dovranno essere a capanna o a falde inclinate con finitura in laterizio (coppi ed embrici alla toscana – esclusi tegoli portoghesi-), le finiture esterne dovranno essere in intonaco e/o pietra e gli infissi in legno nella forma caratteristica toscana.
 9. Le coloriture esterne dovranno essere studiate con apposito Piano di Colorazione che farà parte integrante del Piano Attuativo.
 10. Il Comune, in sede di Piano Attuativo, potrà prescrivere particolari accorgimenti architettonici e limiti ai parametri urbanistici massimi.
 11. I parametri urbanistici da rispettare fanno riferimento ad una superficie territoriale pari a 55.000 mq., comprendente l'area turistico-ricettiva e sono i seguenti:

a. Generali:
• INDICE DI FABBRICABILITÀ (If)
0.40 mc/mq. (massimo utilizzabile per la residenza turistico ricettiva il 90%)
• RAPPORTO DI COPERTURA (RC) max.
0.12 mq/mq.
• DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI
10 ml.
• DISTANZA MINIMA DALLE STRADE PUBBLICHE E DAI CONFINI
30 ml. da strade Provinciali – 10 ml. da strade vicinali e comunali e dai confini
• DISTANZA MINIMA DALLE STRADE INTERNE
5 ml.

b. Residenza turistico-ricettiva	
• H max.fuori terra	
5.50 ml.	
• PARCHEGGI	Calcolati come all'art. 96 delle presenti NTA
16 mq./100mc.	
c. Spazi polifunzionali	
• H max.fuori terra	
6 ml.	
• PARCHEGGI	Calcolati come all'art. 95 delle presenti NTA
40 mq./100mc.	

I parametri di cui sopra si intendono per volumi e superfici lorde, da calcolarsi comprendendo gli eventuali interrati e seminterrati ed escludendo i porticati nei limiti del 25% della S.C., i loggiati nei limiti del 15% della S.C., così come calcolati all'art. 30 delle presenti Norme, ed i vani scale calcolati come all'art. 29 c. 12/d)

12.Parco Attrezzato

- Gli interventi dovranno essere rivolti alla definizione di percorsi interni (percorso mountain bike, percorso vita) e di aree di sosta e attrezzate (area gioco bambini, area pic-nic, area tiro con l'arco) con sistemazione del suolo (in particolare raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche) e predisposizione di strutture di supporto (segnaletica e informazioni).
- E' consentita la realizzazione di piccole costruzioni per ospitare i servizi necessari al parco (servizi igienici, deposito materiali, gazebi) con materiali naturali e tradizionali, comunque non stabilmente infissi al suolo.
- Il progetto dovrà inoltre prevedere la realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio in rapporto al prevedibile carico urbanistico, da concordare in sede di Piano Attuativo

13.Parco-bosco

- Gli interventi relativi alla sua fruizione dovranno essere rivolti alla creazione di una rete di sentieri pedonali in terra battuta o altro idoneo materiale permeabile (es. ghiaia) con alcuni punti di sosta attrezzati.
- I percorsi saranno dotati di opportuna segnaletica informativa delle specie arboree ed arbustive presenti in loco.
- Gli interventi dovranno garantire il mantenimento e il miglioramento dei popolamenti vegetazionali esistenti, favorire il rinnovamento delle piante autoctone, provvedere a tagli sanitari ed eliminazione di vegetazione estranea al luogo, con successivi reimpianti di specie autoctone.
- Dovrà essere realizzato un efficiente sistema di conoscenza del territorio, che farà capo al centro naturalistico, da prevedere nell'ambito delle attrezzature polifunzionali.

- Aree a Parcheggio: per esse dovrà porsi particolare attenzione nel progetto dettagliato dell'area, tenendo conto della morfologia dei luoghi, e della ubicazione, che dovrà essere esterna agli interventi edilizi e al parco.

CAPO II

ATTIVITA' AGRITURISTICHE

Art. 105 AREE A VOCAZIONE AGRITURISTICA

1. Gli interventi inerenti le attività agrituristiche sono regolamentati dalla L.R. 23.06.2003 n. 30 e successive modifiche ed integrazioni e dal Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 2004, n. 46/r e sono possibili nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola di cui all'art. 71 delle presenti Norme e nei fabbricati ricadenti nelle stesse zone, nelle sottozone E0, nelle zone A, F, T.
2. Le aree della Collina ove già si esercita l'attività agriturbistica e le strutture esistenti sono state identificate nelle tavole di R.U. con apposita simbologia.
3. In queste aree e ove è possibile esercitare l'attività, oltre alla salvaguardia delle sistemazioni agrarie nonché dei tipici elementi del paesaggio collinare agricolo legato alla coltivazione dell'olivo ed all'insediamento poderale, dei percorsi storici e poderali, è prevista la promozione dell'attività agriturbistica integrativa per incentivare un sistema di tipo turistico-escursionistico, anche al fine di sostenere le attività agricole seppure a conduzione part-time.
4. Possono essere utilizzati per l'attività agriturbistica:
 - a. locali siti nella abitazione principale dell'imprenditore agricolo ubicata nel fondo o nei centri abitati, compatibilmente con le caratteristiche di ruralità dell'edificio in cui esso è ubicato, come specificato nel Regolamento di attuazione, qualora l'imprenditore agricolo svolga la propria attività in fondo privo di fabbricati sito nel medesimo comune o in comune limitrofo;
 - b. gli altri edifici o parti di essi, esistenti sul fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso;
 - c. i volumi derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o da trasferimenti di volumetrie
 - d. gli edifici posti all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, per organizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo;
5. Gli edifici utilizzati per l'attività agriturbistica mantengono la loro destinazione d'uso ai fini agricoli. Per la realizzazione di interventi di trasformazione agriturbistica dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema allegato alle presenti Norme nella "appendice".
6. Non è altresì consentita la trasformazione ai fini agriturbistici:
 - a. degli edifici, o di parte di essi, e degli annessi agricoli realizzati alle condizioni contenute nelle convenzioni o negli atti d'obbligo di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 19.2.1979 n. 10 e all'art. 4 comma 6, della L.R. 64/1995 e s.m.i., per il periodo di validità delle stesse convenzioni e atti d'obbligo.
 - b. degli annessi agricoli realizzati ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 10/1979, nonché di quelli costruiti ai sensi dell'art. 3, commi 10 e 11, della L.R. 64/95 e s.m.i.
7. Agli interventi effettuati sul patrimonio edilizio con destinazione agriturbistica, si applica l'art. 5 della L.R. 64/95 e s.m.i.

8. Non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e per le attrezzature ed i servizi ad essa afferenti, fatta salva la realizzazione di volumi di cui alla citata L.R. 30/03 e, per i fabbricati ricadenti in zona agricola E, dei servizi igienico-sanitari, dei volumi tecnici e la realizzazione degli impianti sportivo-ricreativi secondo le norme tecniche definite dal sopra citato Regolamento di attuazione n. 46/R.

CAPO III AREE DI SERVIZIO

Art. 106 DISTRIBUTORI CARBURANTI

1. Sono le aree destinate a distribuzione di carburante ed autolavaggi.
2. In dette aree è ammessa la costruzione di chioschi, pensiline ed altri locali di servizio attinenti l'impianto.
3. Parametri urbanistici

a. RAPPORTO DI COPERTURA max RC
<ul style="list-style-type: none">• 20% comprese le pensiline ed esclusi gli impianti di autolavaggio
b. ALTEZZA MASSIMA (Hmax)
<ul style="list-style-type: none">• ml. 7,50
c. DISTANZA MASSIMA DAI CONFINI LATERALI DEI MANUFATTI:
<ul style="list-style-type: none">• ml. 5,00
d. AREA DA DESTINARE A VERDE PRIVATO:
<ul style="list-style-type: none">• VP = 25% minimo, in caso di nuovo impianto o di ristrutturazione totale• VP = 15% minimo, per gli altri interventi (comunque con superficie permeabile minima 25%)

4. Per la realizzazione di nuovi impianti o la completa ristrutturazione di esistenti si procede con Progetto Unitario Concordato (P.U.C.).
5. Per le aree non espressamente previste in cartografia, si potrà procedere con variante al R.U. secondo la specifica normativa vigente e previa presentazione di progetto e atto d'obbligo.

Art. 107 AUTOGRILL

1. E' l'area dell'impianto posto sulla autostrada Firenze Mare identificato in cartografia con apposita simbologia.
2. Per gli impianti di distribuzione carburanti valgono le previsioni di cui al precedente art. 106.
3. Per il fabbricato principale ad uso ristorativo-commerciale (autogrill), sono ammessi tutti gli interventi diretti di : Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.
4. E' altresì ammessa, con intervento diretto, la realizzazione di volumi tecnici di cui all'art. 29 c. 21) delle presenti norme e un ampliamento volumetrico nei limiti del

10% della S.C. e del Volume esistenti, salvo la verifica di disponibilità dei relativi spazi di parcheggio, in ampliamento agli esistenti.

5. E' ammessa la ristrutturazione urbanistica previo intervento soggetto a Piano Attuativo, che riguardi la sistemazione dell'intera area.

Art. 108

IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE E TELECOMUNICAZIONI

1. Gli impianti per telefonia mobile potranno essere realizzati in siti distanti dai centri abitati e comunque a destinazione di servizi ed attrezzature pubbliche.
2. La realizzazione di impianti ed attrezzature per telecomunicazioni, eseguite nelle sottozone E3, E4, E5, dovrà essere effettuata nel massimo rispetto dei luoghi, privilegiando soluzioni interrato o con sistemazioni di schermature verdi.
3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per telecomunicazioni e telefonia mobile (antenne) sui crinali ed in aree a bassa vegetazione.

TITOLO VIII
AREE SOGGETTE A SPECIFICAZIONI NORMATIVE E PROGETTUALI

CAPO I
DISCIPLINA SPECIFICA DEI
PROFILI REGOLATORI E COMPARTI DI RECUPERO

Art. 109
PROFILI REGOLATORI

1. **PROFILO N. 1 - EX-CAMPO SPORTIVO COMUNALE VIA MATTEOTTI-VIA BUCIGATTOLI:** L'Amministrazione, avendo individuato in prossimità della zona sportiva di via Forti un'area per realizzare un nuovo campo sussidiario, ha inteso dismettere l'attività sportiva nel terreno di che trattasi e, date le criticità di quel comparto urbano, sostituire tale previsione con attrezzature e servizi finalizzati alla riqualificazione urbana della zona. Elemento precipuo dell'intervento è dato da un'area a Parcheggio (eventualmente su due livelli con accessi dalle vie Matteotti e Bugigattoli), da un'ampia zona a verde pubblico e da completamenti residenziali conformi alle caratteristiche dei luoghi, su area di proprietà Comunale. L'Amministrazione intende alienare i locali spogliatoio esistenti, previo cambio di destinazione d'uso in residenziale. Il profilo si attua secondo le linee guida identificate dallo schema grafico che costituisce parte integrante del R.U., con intervento soggetto a Piano Attuativo di iniziativa pubblica e attuazione pubblica o privata. Nella nuova zona residenziale si interviene mediante i parametri sotto indicati e secondo quelli previsti per le sottozone B2 (art. 50) Nell'edificio esistente potranno essere realizzate massimo n. 2 unità abitative. L'alberatura di tigli presente lungo la via Bucigattoli dovrà essere preservata e la scarpata dovrà essere idoneamente consolidata.

2.

a.	Volume massimo nuova edificazione	mc. 2900
b.	Unità immobiliari massime realizzabili	n.14
c.	Parcheggio Pubblico	mq. 1450
d.	Verde pubblico	mq. 3500
e.	Distanze : come per le sottozone B1 (art.48)	

Art. 110
COMPARTI DI RECUPERO (CdR)

1. In queste zone si interviene a seguito di Piano Attuativo di Recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 14 N.T.A.).
2. **COMPARTO N. 1 - DISTILLERIA VIA CURIEL :** E' costituito da un complesso attualmente in parte artigianale in parte in disuso. Trattandosi di area di peculiare polarità, rispetto al centro abitato di Casalguidi, si intende operare un risanamento funzionale e architettonico, mediante il recupero di parte del volume artigianale, in residenza. Si interviene mediante due stralci operativi, di cui il primo è regolato dai seguenti parametri:

Regolamento Urbanistico
Norme Tecniche di Attuazione

a.	Volume Lordo massimo ricostruibile	mc. 7500
b.	Superficie min. a Parcheggio Pubblico da realizzare a carico dei soggetti attuatori	mq. 1250
c.	Superficie min. a strada pubblica da realizzare a carico dei soggetti attuatori	mq. 800
d.	Superficie a verde privato min.	mq. 1570
e.	Altezza massima in gronda (Hmax)	ml. 9.50 (3 piani)
f.	Numero massimo di unità immobiliari Insediabili	n. 35
Distanze :		come per le sottozone B1 di cui all'art . 48

3. COMPARTO N. 2 - VIA GRAMIGNETO : Trattasi di fabbricato artigianale posto in fregio alla via di Gramigneto, senza più alcuna connotazione rispetto al carattere residenziale della zona. Si intende recuperare il volume a destinazione residenziale con i seguenti parametri:

a.	Volume Lordo massimo ricostruibile	mc. 1210
b.	Numero massimo di unità immobiliari Insediabili	n. 5
c.	Altezza massima in gronda (Hmax)	ml. 6.50 (2 piani)
d.	Distanze :	come per le sottozone B1 di cui all'art . 48

4. COMPARTO N. 3 – PODERE PANTANO : Trattasi di una vasta area posta in posizione pedecollinare, con la presenza di capannoni, già adibiti all'allevamento avicolo e successivamente a varie attività artigianali e di immagazzinamento, attualmente non più utilizzati ed in avanzato degrado. L'area è servita da una ottima viabilità, con il tratto finale suscettibile di adeguamento strutturale e di ampliamento della carreggiata. Il Piano Attuativo dovrà inoltre collegarsi a tale viabilità mediante un percorso interno ed aree attrezzate di sosta e verde secondo gli standards di cui agli artt. 85 e 95 delle presenti Norme. Ogni capannone dovrà essere completamente demolito e in luogo di essi, ove non è previsto l'intervento di recupero edilizio o la realizzazione di percorsi e parcheggi, dovrà essere ripristinato lo stato vegetazionale preesistente evitando qualsiasi specie non autoctona. Il Piano Attuativo dovrà prevedere anche lo studio di Valutazione Integrata degli Effetti Ambientali come previsto dall'art. 11 della L.R. 1/05. Si intende recuperare il volume a destinazione residenziale con i seguenti parametri:

a.	Volume Lordo massimo ricostruibile	mc. 10.000
b.	Superficie Coperta massima (SC)	mq. 1700
c.	Altezza massima in gronda (H max)	ml. 6.50
d.	Superficie min. a Parcheggio di uso Pubblico da realizzare a carico dei soggetti attuatori	mq. 600 (vedi art 95)
e.	Parcheggio inerente le costruzioni:	come all'art. 96 delle seguenti norme
Numero massimo di unità immobiliari Insediabili		n. 25
f.	Distanze :	come per le sottozone B1 di cui all'art . 48

CAPO II AREE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

Art. 111 AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Sono le zone riportate nelle Tavv. QC 7 s/n del Piano Strutturale e riguardano il territorio vincolato ai sensi del R.D. 3267 del 30.12.1923, L.R.T. n. 1 del 02.01.2003 (Legge Forestale Toscana), D.P.G.R.T n. 48/R dell' 8/8/2003 (Regolamento Forestale Toscana) e successive modifiche ed integrazioni.

In tali aree si interviene secondo quanto prescritto dalle sopra citate Leggi e Regolamenti regionali.

Art. 112 AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO E GEOMORFOLOGICO

1. Si intendono AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO E GEOMORFOLOGICO quelle zone caratterizzate da problematiche territoriali e condizionamenti all'uso, definite e perimetrare dalle seguenti normative Nazionali, Regionali e di Pianificazione Comunale:
 - P.A.I. dell'Aut. di Bacino del F. Arno (D.P.C.M. 29/04/2005)
 - Piano di Bacino del F. Arno - Stralcio Rischio Idraulico - (D.P.C.M. 5/11/99)
 - Ambiti di rispetto fluviale (D.C.R.T. 12/00)
 - Carte della Pericolosità idraulica e geomorfologica del Piano Strutturale
 - Carte della Fattibilità Idraulica e Geologica del Regolamento Urbanistico
2. La utilizzazione di tali territori avverrà nel rispetto delle specifiche norme a supporto degli Strumenti sovracomunali di cui al punto 1. e seguendo le indicazioni contenute negli artt. 6, 31, 32, 33 delle N.T.A. del R.U.
3. Per le zonazioni del R.U. rappresentate nella Carta di Fattibilità con la numerazione progressiva da 1 a 32 (fattibilità per motivi geologici) e da 1 a 6 (fattibilità per motivi idraulici), relative a situazioni risultate a FATTIBILITA' LIMITATA "F4", la utilizzazione dei terreni seguirà inoltre quanto contenuto nei seguenti punti.
 - a) **Aree F4 per motivi geologici** relative ad edifici esistenti, zone sature, interventi su tratti viari (cap. 6.3.1. della Relazione Geologica): si tratta delle seguenti zone:
 - AREA n. 1 - zona BR1
 - AREA n. 2 - zona B2
 - AREA n. 3 - zona B2
 - AREA n. 5 - zona B2, B1, BR1
 - AREA n. 10 - zona B2
 - AREA n. 16 - zona Csat
 - AREA n. 17 - zona Csat
 - AREA n. 20 - zona B1
 - AREA n. 21 - zona viabilità
 - AREA n. 22 - zona B1
 - AREA n. 24 - zona viabilità
 - AREA n. 25 - zona D1
 - AREA n. 28 - zona C1
 - AREA n. 30 - zona viabilità

L'indicazione di fattibilità limitata F4 impone il non incremento del carico urbanistico e strutturale dell'esistente.

Relativamente al caso in cui la classe di fattibilità F4 riguarda brevi tratti di viabilità privata o comunale di completamento in aree urbanizzate e/o di miglioramento della percorrenza attuale, si realizzeranno interventi di stabilizzazione anche sulle aree contigue alla viabilità, nel caso risultasse necessario per la messa in sicurezza del nuovo intervento.

b) **Aree F4 per motivi geologici** edificate con parti di terreno libero, aree che sono parte minoritaria di una zona più estesa, aree per interventi di tipo particolare (cap. 6.3.2. della Relazione Geologica): si tratta delle seguenti zone:

• AREA n. 6 - Zona di interesse comune, B1, B2

In questo contesto si prescrive di non utilizzare con interventi edili l'area libera a tergo dei fabbricati, se non supportandola con un Piano di Bonifica specifico che sarà redatto nel rispetto della D.R.T. 94/85 e del D.M. 11/03/88, seguendo quanto indicato al successivo punto c) per condizioni simili, e le cui opere di bonifica dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di uso progettati.

• AREA n. 8 - Zona B2

In questa zona non è consentito l'ampliamento delle strutture edili esistenti e/o l'utilizzazione delle porzioni di lotto libere, se non supportandole con un Piano di Bonifica specifico che sarà redatto nel rispetto della D.R.T. 94/85 e del D.M. 11/03/88, seguendo quanto indicato al successivo punto c) per condizioni simili, e le cui opere di bonifica dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di uso progettati.

• AREA n. 9 - Zona T1

In questa parte di zona urbanistica è prescritta la inutilizzabilità per ampliamenti dell'edificio esistente e/o nuove realizzazioni; in ogni caso vale la possibilità di articolare un progetto di uso dei terreni supportandolo con un Piano di Bonifica specifico che, redatto nel rispetto della D.R.T. 94/85 e del D.M. 11/03/88, dovrà seguire quanto indicato al successivo punto c) per condizioni simili, e le cui opere di bonifica dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di uso progettati.

• AREE nn. 12, 13 - Zone per parco T2

In questa zona viene prescritta la utilizzabilità non edificatoria delle porzioni di terreno classificate F4.

• AREA n. 15 - Zona Area scolastica, Csat.

In questo caso la fattibilità limitata F4 riguarda esclusivamente le sponde dell'invaso e le strette pertinenze di esso e come tale non inficia la previsione d'uso nel suo complesso, prescrivendo il non interessamento di tali terreni con opere edili ed infrastrutture.

• AREA n. 23 - Zona D1

In questa zona viene inibita la possibilità di ampliamento delle strutture edili esistenti e/o di nuovi interventi edili nell'area libera a tergo dei fabbricati, se non supportandola con un Piano di Bonifica specifico che sarà redatto nel rispetto della D.R.T. 94/85 e del D.M. 11/03/88, seguendo quanto indicato al successivo punto c) per condizioni simili, e le cui opere di bonifica dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di uso progettati.

- AREA n. 26 - Zona Cava
Si tratta di un sito di ex cava all'interno del quale eventuali Piani di Recupero ambientale dovranno prevedere approfonditi studi geologico-geotecnici di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo abbandonati; in ogni caso è fortemente limitata la possibilità di uso edificatorio o altro che comporti la presenza di beni e persone, se non previa bonifica dell'intero sito.
 - AREA n. 27 - Zona Discarica
Si tratta di una piccola porzione marginale del perimetro indicato come zona dell'impianto di stoccaggio del Cassero, a cui si prescrive di impedirne l'utilizzazione per opere strutturali e/o per il deposito dei rifiuti; potranno comunque essere rese possibili opere minori e sussidiarie (recinzioni, viabilità interna, ecc.) supportandone il progetto con un Piano di Bonifica specifico che sarà redatto nel rispetto della D.R.T. 94/85 e del D.M. 11/03/88, seguendo quanto indicato al successivo punto c) per condizioni simili, e le cui opere di bonifica dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di uso progettati.
 - AREA n. 29 - Zona T2
Per la parte minoritaria di estensione all'interno di una ampia previsione turistico-ricettiva in loc. Torgitoio risultata a fattibilità limitata, si prescrive di non modificare le condizioni del terreno con interventi che aggravino il precario assetto attuale di stabilità, escludendone pertanto l'utilizzazione per opere di qualsiasi natura e movimenti di terra.
In ogni caso potrà essere documentata, nell'ambito del progetto globale di intervento sull'intera previsione, la compatibilità di una qualche utilizzazione dell'area in fattibilità limitata F4, con le caratteristiche dei terreni stabilizzati da un Piano di Bonifica specifico che sarà redatto nel rispetto della D.R.T. 94/85 e del D.M. 11/03/88, seguendo quanto indicato al successivo punto c) per condizioni simili, e le cui opere di bonifica dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi di uso progettati.
 - AREA n. 33 - Zona T3
Si tratta di una piccolissima porzione di terreno a lato della viabilità comunale, nel contesto di una estesa previsione per campeggio; di essa ne viene prescritta la inalterabilità con opere strutturali e movimenti di terra.
- c) **Aree F4 per motivi geologici** finalizzate a nuove previsioni realizzative (cap. 6.3.3. della Relazione Geologica)
- La sostenibilità della scelta dello Strumento Urbanistico è condizionata all'individuazione del PROGETTO DI MASSIMA DELLA BONIFICA del territorio, sostenuto da indagini geognostico-geotecniche di cui l'Appendice II della Relazione Geologica indica la tipologia ed ubicazione.
- La stesura degli studi a sostegno di tali Progetti di Bonifica dovrà seguire quanto indicato nel paragrafo 6.3.3. della citata Relazione Geologica.
- Le aree interessate sono le seguenti:
- AREA n. 4 - Zona C, PUC, B1, B2 - Loc. Ponte di Serravalle
 - AREA n. 7 - Zona B2 - Serravalle Castello/cimitero
 - AREA n. 11 - Zona B1 - Loc. Serravalle Castello (Lago Verde)
 - AREA n. 14 - Zona RF2 - Loc. Masotti Ovest
 - AREA n. 18 - Zona scolastica - Loc. Masotti

- AREA n. 19 - , B1, viabilità, parcheggio - Loc. Masotti Est
 - AREA n. 31 - Zona B1 - Loc. Casalguidi, via San Biagio
- d) **Aree F4 per motivi idraulici** (cap. 6.4. della Relazione Geologica)

- AREA n. 1 - Zona B2 - F.so Mignandola/T. Nievole

Sono ammessi solamente interventi sul patrimonio edilizio esistente che non concorrano all'aumento del rischio e che non modifichino la forma in pianta dei fabbricati, se non per interventi funzionali alla miglior fruizione delle strutture esistenti (servizi igienici, impianti, ecc.). In tali casi occorrerà predisporre accorgimenti coerenti con l'entità di intervento e commisurati alle concrete possibilità offerte dalla dislocazione delle strutture, per ridurre quanto possibile la suscettibilità del bene immobile a risentire dei problemi di alluvionamento evidenziati.

E' comunque esclusa la realizzazione di volumi interrati o seminterrati. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, il piano di calpestio dei fabbricati dovrà essere realizzato a quota di sicurezza idraulica, secondo le indicazioni desumibili dalle documentazioni del P.A.I. e della Carta delle Aree Allagate (QC6) del P.S. Ampliamenti e nuove realizzazioni potranno essere effettuate solo a seguito dell'avvenuta deperimetrazione della condizione di rischio che attualmente limita l'uso del lotto, conseguente alla realizzazione di interventi sui corsi d'acqua e sul reticolo idrografico, quale bonifica del rischio idraulico presente nell'area; in tal caso quanto effettuato non dovrà incrementare le condizioni di rischio idraulico esistenti sui terreni limitrofi.

- AREA n. 2 - Distributore carburanti - P.te Stella/Pratone

Il sito di previsione urbanistica verrà posto in sicurezza idraulica dalla realizzazione delle opere di regimazione previste nel progetto degli interventi sul Rio Castelnuovo con cassa di espansione nell'area del Pratone, alla cui realizzazione è pertanto da ritenersi condizionato.

- AREA n. 3 - Depuratore - loc. Stingaia/Cantagrillo

La previsione riguarda l'ampliamento dell'area a disposizione del depuratore comunale, in una zona la cui messa in sicurezza potrà avvenire dall'effettuazione di interventi di regimazione lungo il F.so dei Forti e relativo sistema di drenaggio delle acque basse.

Tali opere sono state indicate nelle loro linee preliminari nel "Progetto preliminare degli interventi di riassetto idraulico del Fosso di Casale e del Fosso dei Forti (Territorio e Ambiente s.r.l., Buggiano, 2002)" ed alla cui realizzazione, seguendo anche quanto indicato nella CARTA DELLA PROPOSTA DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (P3) del P.S., è da condizionarsi l'uso con strutture fisse dell'area di previsione.

- AREA n. 4 - Piano di Recupero - loc. La Morte/Casalguidi

La previsione riguarda strutture esistenti di cui sono in ultimazione i lavori e pertanto non comporta nuovi interventi nell'area.

- AREA n. 5 - Area Sportiva F2 - Casalguidi

La previsione è condizionata alla realizzazione, contestualmente alle opere previste, degli interventi di rettifica del corso di acqua del F.so dei Forti, che attraversa la zona a rischio idraulico, seguendo le indicazioni contenute nelle linee preliminari del "Progetto preliminare degli interventi di riassetto idraulico del Fosso di Casale e del Fosso dei Forti (Territorio e Ambiente s.r.l., Buggiano, 2002)" e seguendo anche quanto indicato nella CARTA DELLA PROPOSTA DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (P3) del P.S..

Nel contesto della messa in sicurezza dell'area da destinarsi ad ampliamento della zona sportiva, non dovrà essere aggravato il rischio idraulico verso i terreni a valle, agendo mediante l'autocontenimento dei surplus idrici con aree di accumulo temporaneo, incremento delle sezioni del corso d'acqua rispetto alle strette necessità di flusso idraulico, creazione di vasche polmone di laminazione, ecc.

- AREA n. 6 - Piano di Recupero - loc. Ponte alla Dogaia

La previsione riguarda strutture esistenti di cui sono in ultimazione i lavori e pertanto non comporta nuovi interventi nell'area.

Art. 113

SOTTOZONE "V/F" Verde Fluviale - CORSI D'ACQUA E RELATIVE FORMAZIONI ARBOREE D'ARGINE O DI RIPA

1. Sono le aree occupate dai corsi d'acqua classificati dalla D.C.R.T. 12/2000, individuati nella Tav. n. P4 (N/S) di P.S. nonché nella cartografia scala 1:10000 di R.U. e sono costituite dall'alveo dei corsi d'acqua, dai relativi argini, dall'area coperta da vegetazione ripariale nonché dalle aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, con il corso d'acqua stesso.
2. Assolvono la funzione primaria di scolo delle acque e di relazione fra sistemi ambientali.
3. Le aree limitrofe al corso d'acqua vero e proprio assolvono funzioni naturalistiche ed agricolo produttive.
4. E' consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole.
5. Non sono consentiti cambi colturali nei limiti di 10 ml. dal perimetro delle formazioni arboree o dal piede dell'argine.
6. Non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale.
7. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml. 10.00 dal perimetro delle formazioni arboree o dal piede dell'argine.
8. I tratti dei corsi d'acqua compresi nel perimetro dei sistemi insediativi o esterni ad essi, potranno essere accuratamente conformati in modo da consentirne un uso come spazi a verde inseriti all'interno di un sistema integrato e continuo del verde urbano e extra-urbano.
9. Sono consentiti gli interventi di manutenzione delle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo esistenti, tutti gli interventi di difesa dal rischio idraulico, nonché quelli previsti dai programmi e piani di bonifica e dai piani di bacino approvati in base alle norme vigenti in materia.
10. In caso di semplice indicazione cartografica dell'asta fluviale, l'area soggetta a Verde Fluviale è quella costituita come al precedente comma 1) di questo articolo.

Art. 114

SOTTOZONE "L" - LAGHI ED INVASI

1. Sono le aree occupate dai laghi ed invasi, individuate nella Tav. n. P4 (N/S) del P.S. e nella cartografia di R.U. con apposita simbologia e sono costituite dalle rive di laghi, dagli eventuali terrapieni di sbarramento, dalla vegetazione ripariale nonché dalle aree strettamente connesse, dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, con il lago stesso.

2. Hanno funzioni naturalistiche, agricolo-produttive, ricreative.
3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione delle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo esistenti, tutti gli interventi di difesa dal rischio idraulico, nonché quelli previsti dai programmi e piani di bonifica e dai piani di bacino approvati in base alle norme vigenti in materia.
4. Sono consentite anche destinazioni di tipo ricreativo per attività inerenti (pesca sportiva, sport lacustri), con la possibilità di realizzare piccole strutture prefabbricate amovibili in legno (manufatti e/o tettoie), da destinare a magazzino o strutture di servizio, che potranno avere le seguenti dimensioni:

a. Superficie Lorda massima	mq. 30
b. Altezza in gronda massima	ml. 2.50
c. Distanze dai confini e dalle strade pubbliche	ml. 5
d. Distanza dal perimetro del lago	ml. 10
e. Copertura a capanna con manto in laterizio tradizionale.	

5. Tali manufatti potranno essere installati previo richiesta di Permesso di costruire
6. Sono altresì consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 64/95.
7. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti non amovibili ad una distanza inferiore a ml 50 dal perimetro del lago, salvo diversa perimetrazione nelle tavole di R.U., ad eccezione di manufatti legati alla sua peculiare utilizzazione di cui sopra.
8. I laghi compresi nel perimetro dei sistemi insediativi di cui al P.S., compresi nel perimetro dei sistemi insediativi o esterni ad essi, potranno essere accuratamente conformati in modo da consentirne un uso come spazi a verde inseriti all'interno di un sistema integrato e continuo del verde urbano e extra-urbano.

Art. 115

SOTTOZONE "E/N" - ELEMENTI NATURALISTICI (FILARI, VIALI, SIEPI, ALBERI MONUMENTALI, ECC.)

1. Sono i seguenti elementi individuati graficamente nella Tav. n. P4 (N/S) del P.S. e contornate e/o indicate con apposita simbologia nelle tavole di R.U.
 - a. Filare di platani sulla Via Provinciale Montalbano;
 - b. Zona dei pioppi della pianura bassa di Cantagrillo, in località Pratone
 - c. Alberature lungo via Rinascita
 - d. Tigli del lago Nievole
 - e. Viale e alberi della Villa Musso in Masotti
 - f. Alberi monumentali di Villa Buy in Ponte di Serravalle
 - g. Alberi monumentali di Villa Conversini di Serravalle
2. Assolvono funzione naturalistica e paesaggistica.
3. In queste aree e' prescritta la cura, il mantenimento ed, eventualmente, il ripristino di tutti gli elementi significativi.
4. Ogni intervento di manutenzione dovrà essere suffragato da idoneo e dettagliato progetto di intervento secondo i principi enunciati dalla "Carta di Firenze" redatta il 15 dicembre 1982 dalla ICOMOS-IFLA (vedi appendice alle presenti norme).
5. L'estirpazione delle piante è ammessa per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità a adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento verrà autorizzato, previo acquisizione di una idonea perizia tecnica e presentazione di progetto dettagliato di

ripiantumazione e ripristino delle specie arboree preesistenti, da eseguire entro un anno dall'abbattimento.

6. Dovranno essere comunque osservate le prescrizioni di cui alla L.R.T. n. 39/2000 (Legge Forestale Toscana) e s.m.i.

Art. 116

VIABILITÀ E PERCORSI STORICI E NATURALISTICI

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate nella Tav. n. P4 (N/S) del P.S. e nella cartografia di R.U. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.
2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.
3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai crinali e alla morfologia, ai capisaldi del sistema
4. insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.
5. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.
6. PERCORSI STORICI: Si tratta della viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.
7. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.
8. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).
9. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque
10. presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .
11. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta
12. in pietra, ecc.).
13. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione dei fondi ed all'esercizio dell'attività agricola lungo i margini ad una distanza inferiore di norma a ml. 30 dalla strada stessa: la distanza di rispetto paesaggistico può essere ridotta in funzione delle caratteristiche proprie della strada o dell' area che attraversa.
14. PERCORSI NATURALISTICI: Si tratta di percorsi interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali), caratterizzati dal fatto di attraversare aree invarianti o significative.
15. Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.
16. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

17. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .
18. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).
19. Nelle tavole grafiche di R.U. sono indicate le vie per le quali non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione dei fondi ed all'esercizio dell'attività agricola lungo i margini ad una distanza inferiore a ml. 50 dalla strada stessa.

Art. 117

AREE DESTINATE A PROTEZIONE IDRAULICA

1. Sono le aree indicate in cartografia con apposita simbologia, interessate da interventi di messa in sicurezza idraulica con progetti pubblici (casce di espansione, riprofilatura argini ecc.).
2. In tali aree sono ammessi, oltre ai suddetti interventi, quelli di ripristino delle opere a protezione, mentre non è consentita la realizzazione di alcun manufatto o costruzione anche precaria o stagionale, nonché modifiche colturali.
3. Sono altresì ammessi gli interventi previsti all'art. 113 delle presenti Norme (corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa)

Art. 118

CAVE DISMESSE

1. Sono le aree individuate nella Tav. n. P4 (N/S) del P.S e in cartografia di R.U. con apposita simbologia e sono costituite dall'area di escavazione, nonché dagli eventuali spazi e strutture di servizio annesse (piazzali, ecc).
2. Per queste aree è previsto il ripristino ambientale a parco territoriale, ovvero con destinazioni di interesse pubblico, da individuarsi con il progetto di recupero.
3. In tali aree si interviene attraverso un Piano Particolareggiato di recupero ambientale, di iniziativa pubblica o privata, che persegua il risanamento delle situazioni di degrado ed il recupero ambientale della cava, anche dal punto di vista geologico, con parziale ripristino della morfologia preesistente (soprattutto relativamente alla ex-cava "Bruni" in Masotti) tramite riempimento con materiale idoneo e copertura con terreno vegetale.
4. Il progetto di sistemazione finale, dovrà comprendere anche la messa in essere di piantumazioni atte a garantire la ricostruzione di una situazione geologicamente stabilizzata, utilizzando soltanto piante erbacee, arbustive ed arboree locali.
5. La sistemazione finale, per la ex-cava "Bruni", dovrà prevedere anche la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco e lo sport.
6. Il P.P. dovrà prevedere le forme di attuazione e convenzionamento e l'utilizzazione pubblica delle aree riqualificate.

CAPO III

PRESCRIZIONI PER MANUFATTI E PERTINENZE

Art. 119

SOSTITUZIONE DI MANUFATTI DI PERTINENZA ESTETICAMENTE INIDONEI

1. In tutte le zone e sottozone del territorio comunale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato principale, con finiture, copertura ecc. di tipo tradizionale.
2. Nelle zone e relative sottozone B-C-D-T, è concesso anche lo spostamento del manufatto sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni, al fine di una sua migliore collocazione nel tessuto urbano edificato.
3. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione mantengono la precedente destinazione d'uso per venti anni successivi dalla fine dei lavori.

Art. 120

DISCIPLINA DELLE PERTINENZE E AREE PRIVATE (giardini, resedi) NELLE ZONE OMOGENEE B-C-D-E-F/1-T

1. I GIARDINI E I RESEDI DEGLI EDIFICI IN ZONE A PREVALENZA RESIDENZIALE ("B-C")- E IN ZONA "E" oggetto nuova costruzione, dovranno essere sistemati prevalentemente a verde, con esclusione degli spazi necessari al parcheggio ed ai marciapiedi pedonali.
2. I marciapiedi non condominiali, adiacenti l'edificio, dovranno avere larghezza minima di ml. 1.00, salvo gli spazi e le dimensioni minime previste dal D.M. 236/89, così come gli scannafossi compreso il muro esterno.
3. Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato ecc.)
4. In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.
5. Nei giardini e resedi possono essere installati i manufatti di cui all'art. 30 punti 9,10 e 14 delle presenti Norme.
6. I progetti di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati residenziali dovranno prevedere una idonea sistemazione del verde privato, con piantumazione di almeno un albero di specie autoctona di alto fusto per pertinenze superiori a 100 mq. (e di almeno 1 ogni 100 mq.) e di almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq. o frazione, in tutti i casi.
7. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice in ferro a zincate verniciate in colori tipici come per il ferro.
8. Le recinzioni visibili da spazi e strade pubbliche dovranno avere altezza massima del muro pieno fuori terra non superiore a ml. 1.20.

9. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica o plastificata, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. I muri di recinzione non visibili da spazi pubblici potranno avere altezza massima di ml. 2.00.
10. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale
11. PER LE PERTINENZE DEI NUOVI EDIFICI IN ZONE PRODUTTIVE (D-F/1-T) si dovranno rispettare le superfici permeabili minime, che dovranno essere realizzate, nella maggior parte con spazi a verde piantumati con siepi sempreverdi e piante di medio/alto fusto in ragione di 1 ogni 80 mq. di spazio a parcheggio.
12. E' obbligatoria una fascia di verde lungo il perimetro del lotto e una idonea sistemazione a verde ai lati dei passi carrabili.
13. Non è ammesso, in dette zone, l'utilizzo di asfalto tradizionale per le superfici impermeabili, né di asfalto permeabile per le altre superfici.
14. E' ammesso, previo parere degli organi competenti, l'uso di asfalto architettonico nelle zone impermeabili.
15. I progetti di ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e di ampliamento nelle zone D, dovranno rispettare le prescrizioni di cui sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma
16. Le recinzioni dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere soprastanti a disegno semplice, con la parte in muro pieno non superiore a ml. 1.20.
17. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica
18. I manufatti di cui all'art 30 delle presenti Norme, sono ammessi solo in presenza di giardini di superficie superiore a 200 mq.
19. Fatte salve le ulteriori prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale

Art. 121
AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

1. Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino nella maggior parte dei casi di pertinenza in zone di particolare pregio ambientale,
2. In queste zone gli interventi sono di tipo diretto, con progetto dettagliato delle sistemazioni da eseguire, che dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria (A), la manutenzione straordinaria (B), il restauro ed il risanamento conservativo (C).
3. Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato con un progetto esteso a tutta l'area.
4. In tali zone è ammessa la realizzazione di piccole strutture (gazebo, pergolati) o pertinenze (piscine), purché non sia compromesso il verde esistente e sia studiata una sistemazione generale della zona .

PARTE TERZA
PRESCRIZIONI SULLA SOSTENIBILITA', SULLA QUALITA' EDILIZIA E SULLE
FINITURE

Art. 122
ABACO DELLE TIPOLOGIE E DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI
MATERIALI DI FINITURA

1. Entro sei mesi dalla approvazione delle presenti Norme, l'A.C. dovrà affidare incarico tecnico per la redazione dell'Abaco delle Finiture delle invarianti strutturali, da approvare, ad integrazione del R.U. entro un anno dalla approvazione stessa. In attesa della redazione di un abaco particolareggiato si dovrà tener conto di quanto prescritto di seguito:
 - a. Per i centri storici, i fabbricati di valore storico-tipologico, le ville storiche e gli altri immobili ricompresi nelle invarianti strutturali, le finiture esistenti dovranno essere restaurate e integrate con tipologie e materiali analoghe a quelli esistenti. Le caratteristiche prospettiche dovranno essere mantenute inalterate. A tale scopo in sede di progetto di restauro dovranno essere censite tutte le particolari finiture esterne ed interne.
2. Per i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione o ampliamento, non ricadenti nelle invarianti, dovranno essere utilizzate tipologie di finiture e materiali tradizionali (infissi, comignoli, manti di copertura in cotto, intonaci, pietra locale o mattoni tradizionali faccia-vista etc.). Non sono ammessi infissi in alluminio, tapparelle di qualsiasi tipo, rotolanti, elementi ornamentali non tradizionali etc.
3. Gli interventi dovranno essere comunque concordati preventivamente con gli Enti di tutela e con l'Ufficio Urbanistica del Comune.
4. E' facoltà delle Autorità competenti prescrivere eventuali tinteggiature e finiture diverse da quelle proposte.

Art. 123
PIANO DEL COLORE DEGLI EDIFICI (PCE)
TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE

1. Come per l'Abaco di c.s., entro sei mesi dalla approvazione delle presenti Norme, l'A.C. dovrà affidare incarico tecnico per la redazione del Piano del Colore degli Edifici ricadenti nelle invarianti strutturali, da approvare, ad integrazione del R.U. entro un anno dalla approvazione stessa. In attesa della redazione di detto PCE si dovrà tener conto delle seguenti prescrizioni:
 - a. Per i centri storici, i fabbricati di valore storico-tipologico, le ville storiche e gli altri immobili ricompresi nelle invarianti strutturali, la tinteggiatura esterna dovrà essere della stessa tonalità della preesistente. In caso di impossibilità di riscontri storici, la tinteggiatura dovrà essere in colori chiari tradizionali, con esclusione del bianco e comunque nelle tonalità del giallo-ocra o del terra di Siena. Non è ammesso l'uso di tinte esterne del tipo quarzoso, prediligendo le tinte a calce. Dovranno essere conservate e restaurate tutte le finiture e fregi esistenti. L'intervento dovrà essere comunque concordato preventivamente con gli Enti di tutela e con l'Ufficio Urbanistica del Comune.

2. Per i fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione o ampliamento, non ricadenti nelle invariati, la tinteggiatura dovrà essere in colori chiari tradizionali, con esclusione del bianco e comunque nelle tonalità del giallo-ocra o del terra di Siena.
3. E' facoltà della Autorità comunale competente prescrivere eventuali tinteggiature e finiture diverse da quelle proposte.

Art. 124
EDILIZIA SOSTENIBILE

1. La progettazione degli edifici, dei Piani Attuativi e degli altri strumenti di attuazione edilizia, dovrà prevedere requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio ed il contenimento energetico.
2. In particolare si dovrà tener conto anche delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" approvate con Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, pubblicata sul B.U.R.T. del 30.03.2005, che riporta i requisiti ritenuti fondamentali ed indispensabili per la realizzazione di interventi eco-sostenibili.

Art. 125
INQUINAMENTO ACUSTICO

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali del territorio comunale sono tenute al rispetto di quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera C.C. n. 6 del 28.02.2005.
2. I progetti di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione degli edifici, dovranno tener conto dei limiti minimi e massimi dei requisiti acustici passivi previsti in detto Piano, nonché dalla normativa vigente in materia ⁷.

⁷ D.P.C.M. 05.12.1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici), delibera G.R.T. n. 322/05, decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 194.

PARTE QUARTA

TITOLO I NORME TRANSITORIE

Art. 126

Prevalenza delle Norme del Regolamento Urbanistico

1. Le disposizioni normative del R.U., in caso di contrasto, prevalgono su quelle di altri regolamenti del Comune.
2. Al fine di avere strumenti tra loro omogenei e coerenti, il Regolamento Edilizio comunale sarà adeguato alle disposizioni normative del R.U. entro un anno dalla approvazione di quest' ultimo.
3. Rimangono in vigore le prescrizioni del Piano Strutturale relative alle infrastrutture, ove non riportate graficamente nel R.U. (vedi art. 97 c.3) delle presenti Norme)

Art. 127

Effetti del Regolamento Urbanistico sugli interventi in corso

1. L'efficacia del provvedimento di approvazione del R.U. comporta la decadenza dei provvedimenti relativi ad interventi in contrasto con le presenti disposizioni normative, a meno che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.
2. Agli interventi in corso d'opera, all'entrata in vigore del R.U., possono essere apportate varianti nel rispetto delle disposizioni del R.U. stesso
3. Gli interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi già adottati od approvati e ai piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione di cui alla L.R. n 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo.. Eventuali varianti dovranno adeguarsi alle nuove prescrizioni di R.U. fermo restando il rispetto dei tempi di realizzazione previsti in convenzione o atto d'obbligo. Qualora le previsioni di R.U. modificano l'assetto progettuale delle aree interessate da piani attuativi previgenti all'adozione del presente R.U., gli stessi dovranno essere adeguati di conseguenza.

Art. 128

Rinvio ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del R.U. e non si trovi stabilito o specificato nelle presenti disposizioni normative, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana nonché dello Stato ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

TITOLO II

NORME FINALI

Art. 129

Criteria di coordinamento delle scelte localizzative, con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari

1. Gli elementi principali da porre alla base delle politiche dei tempi e degli orari possono riassumersi in tre grandi obiettivi e più dettagliatamente :
 - a. Rendere funzionali gli orari del comune all'organizzazione della vita dei singoli e delle famiglie. Le proposte dovranno essere mirate ai servizi comunali o gestiti dalle altre Amministrazioni, inoltre dovranno riguardare i servizi privati commerciali e produttivi in relazione alla flessibilità e/o all'ampliamento dei loro orari, nonché alla loro de-sincronizzazione (con i limiti da derivarsi dal confronto con i vari soggetti locali).
 - b. Decongestionare il traffico e rendere fruibile lo spazio urbano in tutte le ore della giornata. Tale intervento dovrà dedicare particolare attenzione ai soggetti sociali più sfavoriti dalla congestione dei tempi urbani (bambini, anziani, disabili, ecc.). In questo ambito sono da iscrivere la rivitalizzazione e la riqualificazione delle strade e delle piazze, in collaborazione con i diversi soggetti sociali ed economici interessati allo sviluppo della socialità e della qualità della vita nella città.
 - c. Ristrutturazione organizzativa dei servizi gestiti dal Comune e dalle altre Amministrazioni. Si tratta di promuovere quei processi di innovazione organizzativa che, in rapporto tra tutte le Amministrazioni dello Stato, consenta di snellire le procedure burocratiche la cui pesantezza ricade sul singolo cittadino, utilizzando pienamente sia gli strumenti legislativi esistenti⁸, che i più moderni e sofisticati strumenti informatici e telematici. In questa direzione costituisce una significativa innovazione l'apertura dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico.
2. Per quanto sopra premesso e sulla base degli elementi conoscitivi del P.S. e del R.U., ai sensi dell'art. 36 della L.142/90 e successive modifiche e della disciplina degli orari ivi prevista, si individuano i seguenti criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari:
 - a. Migliorare la vivibilità del Comune attraverso l'organizzazione delle attività con una loro diversa distribuzione nel tempo e nello spazio , nonché attraverso nuovi orari dei servizi pubblici e privati , ritenuti più adeguati alle richieste dei cittadini;
 - b. Favorire gli orari di lavori differenziati, flessibili e desincronizzati , soprattutto in termini di capacità di adattamento continuo ai mutamenti dei bisogni e degli stili di vita dei cittadini;
 - c. Ridurre le interferenze e la contemporaneità del traffico pesante con i momenti di maggiore mobilità sul territorio , come l'entrata e l'uscita delle scuole e dei servizi pubblici;
 - d. Contribuire alla riduzione della congestione da traffico e del conseguente inquinamento atmosferico ed acustico sia attraverso una più razionale

⁸ L.15/1968, L.142/1990, D. Lgs. n. 267/2000

distribuzione delle attività durante la giornata che attraverso la eliminazione degli spostamenti inutili;

- e. Rendere usufruibile lo spazio urbano in tutte le ore della giornata ed i periodi dell'anno, dedicando particolare attenzione ai soggetti più sfavoriti dalla congestione dei ritmi urbani , attraverso la riqualificazione e la rivitalizzazione delle strade , delle piazze e dei centri sociali e ricreativi dell'ambito urbano;
- f. Garantire il diritto all'informazione anche con appositi strumenti al fine di consentire ai cittadini l'utilizzo dei diversi servizi con il minimo dispendio di energia;
- g. Promuovere processi di innovazione organizzativa per snellire gli iter burocratici, favorendo e potenziando l' ufficio relazioni con il pubblico , in rapporto con le altre amministrazioni dello Stato, gli Enti e le aziende pubbliche e private che utilizzano i più moderni strumenti informatici e telematici, in conformità alle normative vigenti.

Art. 130

Poteri di deroga

1. L'autorità competente⁹ può concedere, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, deroghe al presente regolamento nel rispetto di entrambe seguenti condizioni:
 - a. per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile;
 - b. purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze).

Art. 131

Salvaguardie

1. A decorrere dalla data della Deliberazione comunale di adozione del Regolamento Urbanistico e fino all'efficacia del relativo provvedimento di approvazione, l'Autorità Comunale competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire (non ancora rilasciate) o le denunce di inizio attività per le quali non siano trascorsi i termini di Legge per l'inizio dei lavori, quando riconosca che tali domande o attestazioni siano in contrasto con il Regolamento adottato.
2. Le indicazioni programmatiche e strutturali del P.S. approvato, non previste e disciplinate dal presente R.U., restano comunque valide a livello di salvaguardia delle previsioni strategiche ventennali del P.S. stesso.

⁹ ai sensi dell'art. 54 della L.R. n. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni

APPENDICE

1) SCHEMI DI CONVENZIONE URBANISTICA

1. Nelle zone soggette a Piano Attuativo (lottizzazioni, Piani Particolareggiati, Piani di recupero ecc..) lo schema-tipo di convenzione urbanistica per la realizzazione degli interventi è quello allegato sotto le lettere "A-B".
2. La durata massima di dette convenzioni non potrà superare i dieci anni.
3. Nelle zone soggette a P.U.C. lo schema di convenzione urbanistica da utilizzare è quello allegato sotto la lettera "C".
4. La durata di detta Convenzione non potrà superare quella per gli interventi diretti relativi.

ALLEGATO "A"

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LE LOTTIZZAZIONI PRIVATE

Schema di Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 e art. 8 Legge n. 765 del 6 Agosto 1967

L'anno -----, il giorno ----- del mese ----- in -----
Innanzi a me dott. _____

Iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i Componenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, dichiarandomi i rispettivi numeri di codice fiscale,

sono comparsi i Signori:

- Sig. _____, il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Serravalle P.se, con sede in _____,
- Via _____ - codice fiscale _____, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di Funzionario Area Tecnica del Comune di Serravalle P.se, a quanto in oggetto autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto le lettere "A".

- ---
- ---

- I sigg. agiscono in proprio essendo persone fisiche mentre I Sigg.

- _____ agiscono non in proprio ma in qualità di legali rappresentanti delle sopraddette società d'ora in avanti indicati con il termine di lottizzanti.

I compartenti, della cui identità personale io Notaio sono certo:

DICHIARANO E PREMETTONO

1) Che le suddette società e persone fisiche hanno la piena ed esclusiva proprietà delle aree poste in Serravalle P.se e precisamente:

Partita _____ Foglio _____ Mappali _____

La destinazione urbanistica dell'intera area risulta dal certificato in data _____ che il Comune di Serravalle P.se consegna a me Notaio a mezzo del suo costituito rappresentante il quale dichiara, altresì, che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera " _____ ".

Per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata in zona territoriale omogenea --- di espansione residenziale la cui utilizzazione edilizia ha luogo mediante

piano di lottizzazione di iniziativa privata e nella quale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. --- delle Norme tecniche di attuazione del R.U.

I privati e le Società costituite hanno chiesto di lottizzare l'area con domanda Assunta al protocollo generale del Comune con il n° -----

La domanda è corredata dal Piano di lottizzazione e dal Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria redatto -----

Il Piano di lottizzazione e dell'urbanizzazione primaria è composto da n. 14 elaborati che a questo atto vengono allegati rispettivamente sotto le lettere

Sul progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e sul piano di lottizzazione, sono stati acquisiti i pareri dell'Ufficio Tecnico LL.PP, in data della Commissione Comunale Edilizia in data ----- e della Commissione Consiliare urbanistica in data

Il costituito legale rappresentante del Comune di Serravalle P.se è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. del ----- come sopra allegata al presente atto sotto la lettera " ", Le Società come sopra rappresentate, dichiarano di conoscere il contenuto degli atti e dei provvedimenti citati dei quali, per loro concorde richiesta e mio consenso, viene omessa la lettura.

TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO

È da considerarsi quali parte integrante e sostanziale del presente atto

FRA

Il Comune di Serravalle P.se in persona del costituito suo legale rappresentante e le Società in premessa rappresentate

SI CONVIENE E SI STIPULA Quanto segue:

- 1) - Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto;
- 2) - il Comune di Serravalle P.se , ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni ,autorizza la lottizzazione dei terreni posti in ----- , distinti al NCT del Comune di Serravalle P.se rappresentati nel foglio di mappa n. ---- dalle particelle ----- di proprietà di ----- per un totale di mq --- confinante con ----- salvo se altri.

I descritti terreni risultano meglio individuati nelle tavole di progetto.

- 3) – La lottizzazione deve essere realizzata in conformità del piano redatto da --- i cui elaborati sono stati, come in premessa, allegati a questo atto sotto la lettera "-";
- 4) Le società si obbligano in proprio e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, a perpetuare la presente obbligazione in caso di cessione e di trasformazione della società.

A tale fine esse hanno l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto del piano di lottizzazione o anche in caso di trasformazione o cessione delle società, di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni da essa assunte verso il Comune di Serravalle P.se e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni da adempiere.

Le società proponenti del piano di lottizzazione restano comunque solidalmente coobbligate per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune come segue:

- a) – a cedere gratuitamente al Comune di Serravalle P.se, a sua richiesta e comunque non oltre novanta giorni dal collaudo dei lavori, le seguenti aree, risultanti dalla planimetria generale del piano di lottizzazione (elaborato n. --) a questo atto

allegato sotto la lettera " ", e comunque quanto più precisamente risultante in sede di frazionamento:

- Strade e parcheggi : mq --- (metri quadrati ---)
 - Verde pubblico : mq --- (metri quadrati ---) per un totale di mq --- (metri quadrati ---) di cui alla legge 29 settembre 1964 n. 847 nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765.
- b) - ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a) e cederle alla Amministrazione Comunale, opere risultanti dal progetto di inquadramento, subordinato al progetto esecutivo, redatto da --- i cui elaborati, come meglio in premessa, sono stati allegati a questo atto sotto la lettera " ". Tali opere risulteranno a seguito dei lavori conformi al progetto esecutivo che sarà redatto da ---- entro giorni 90 (novanta) dalla sottoscrizione del presente atto, la cui approvazione avverrà ad insindacabile giudizio dell'Amm. Com. la quale fornirà ai succitati progettisti le norme tecniche di progettazione ed esecuzione.
Le società proponenti assumono a proprio carico le spese per l'atto di cessione e sue consequenziali delle opere citate.
- c) - a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni che seguono:

Nella prima fase i lottizzanti dovranno realizzare tutte le opere fognarie, tutte le opere stradali con la sola eccezioni del manto di usura della carreggiata e della pavimentazione dei marciapiedi, l'impianto della illuminazione pubblica completo di canalizzazione, pozzetti, pali in acciaio rastremati, rete di distribuzione dell'acqua potabile, della rete telefonica, rete elettrica e i parcheggi pubblici.

Le opere della prima fase dovranno essere ultimate entro due anni dalla data in cui il Comune notificherà al lottizzante il Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al termine dei lavori della prima fase, su richiesta scritta dei lottizzanti, il Comune sottoporrà le opere realizzate al collaudo dell'ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico libero professionista di sua fiducia.

Ultimata la prima fase e collaudati i lavori potranno essere iniziati lavori di costruzione degli edifici, mentre l'espressione di parere da parte della Comm. Edil. Com. sulle pratiche relative agli edifici potrà avvenire appena comunicato l'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase.

I lavori della seconda fase dovranno essere eseguiti dai lottizzanti nel termine di validità della concessione edilizia. Anche questi lavori saranno assoggettati a collaudo con le stesse modalità previste per le opere della prima fase.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non sono conformi al progetto e che non vengono realizzati secondo le buone regole d'arte.

5) – La validità del piano di lottizzazione è stabilito in cinque anni, allo scadere dei quali tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate. Il termine decorre dalla data di stipula della convenzione.

6) – Fino a quando esse non saranno trasferite gratuitamente al Comune e comunque per un periodo di due anni dal collaudo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazione farà totale carico al lottizzante che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune.

Nelle more del loro gratuito trasferimento al Comune le strade della lottizzazione sono soggette alla servitù di pubblico transito.

7) Come da conteggio in data --- dell'Unità Operativa Urbanistica, che a questo atto in originale viene allegato sotto la lettera " ", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

- a) – opere di urbanizzazione primaria : €. --- (Euro---);
b) – opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione : da calcolare e versare al momento del rilascio dei Permessi di Costruire

La esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per €. -----(Euro ----) , come da perizia del --- da ---- che a questo atto viene allegata sotto la lettera " ", esonera i lottizzanti dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria. Resta inteso che il lottizzante dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione inerenti la stessa lottizzazione.

8) – A garanzia della perfetta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria della prima e della seconda fase i lottizzanti si impegnano a costituire idonee e congrue garanzie come segue:

- per le opere di urbanizzazione primaria :

€. --- (Euro---), pari al costo delle opere stesse maggiorato del 50%;

Le descritte garanzie possono essere prestate mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, da consegnarsi al Comune che ne verificherà la idoneità prima del rilascio della concessione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo delle predette garanzie avrà luogo, rispettivamente, dopo l'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione della prima e seconda fase.

A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune si riserva la facoltà di non dare evasione alle singole domande di concessione edilizia o di abitabilità qualora il lottizzante risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume.

9) – Il presente atto obbliga oltre i lottizzanti i loro aventi causa a qualsiasi titolo. I lottizzanti si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali sulle aree oggetto del Piano di lottizzazione una clausola con cui siano assunti dagli acquirenti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

10) – Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune ed il lottizzante o i loro aventi causa in ordine alla individuazione, alla entità, alla natura ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno demandate alla decisione, con le modalità stabilite nel codice di procedura civile, di un collegio arbitrale composto da un Magistrato, nominato dal Presidente del Tribunale di Pistoia, con funzioni di Presidente, e da due arbitri nominati uno ciascuno dal Comune e dai lottizzanti-----
-(da registrare e trascrivere)

ALLEGATO "B"

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

L'anno -----, il giorno -----del mese ----- in -----
-----nella casa comunale) Innanzi a me dott. -----Iscritto al Ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza l'assistenza dei testimoni,
avendovi i Comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente
rinunciato, dichiarandomi i rispettivi numeri di codice fiscale, sono comparsi i Signori:
Sig. -----, il quale interviene non in proprio ma in nome
e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Serravalle P.se, con sede in -----
-----Via ----- codice fiscale -----
---, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di Funzionario
Area Tecnica del Comune di Serravalle P.se, a quanto in oggetto autorizzato con
deliberazione del Consiglio Comunale n. ----- in data ----- esecutiva ai sensi
di legge, che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera "A".
Il sig. interviene non in proprio ma in nome e per conto e
nell'esclusivo interesse del Consorzio, con sede in....., Via
..... codice fiscale

I compartenti, della cui identità personale io Notaio sono certo:

DICHIARANO E PREMETTONO

Il comparto di cui al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area posta in
Serravalle Pistoiese-Via -----approvato definitivamente con deliberazione di C.C. n.--
del ----- e divenuto efficace in data -----, comprende le seguenti aree:

- aree poste in Serravalle P.se e precisamente al Foglio ---, mappali -----
----- e Foglio ---, mappali di piena ed esclusiva proprietà del
Consorzio medesimo ;
- aree -----che appartengono ai seguenti proprietari -----
non aderenti al piano particolareggiato e che ai sensi dell'art.23, comma 3
della Legge 17/08/1942 n.1150 devono essere conseguiti nella piena
disponibilità del Consorzio ;

che, salva la possibilità per il Consorzio di acquistare mediante compravendita o
permuta etc la proprietà delle aree dai proprietari non aderenti, l'Amministrazione
Comunale, titolare del potere espropriativo, intende delegarne al Consorzio medesimo,
ai sensi del disposto dell'art.6, comma 8 del D.P.R.327/2001, l'esercizio
determinando chiaramente l'ambito della delega nel successivo art. 2;

La destinazione urbanistica dell'intera area risulta dal certificato in data -----
- che il Comune di Serravalle P.se consegna a me Notaio a mezzo del suo
costituito rappresentante il quale dichiara, altresì, che dalla data del suo rilascio
non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera " B ".

Per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata in "zona territoriale
omogenea ----- di -----" la cui utilizzazione edilizia ha luogo
mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica e nella quale sono ammesse le
destinazioni d'uso di cui all'art. ----- delle Norme tecniche di attuazione del
Regolamento Urbanistico".

Il Consorzio proprietario dell'area dichiara di accettare i contenuti del Piano
particolareggiato redatto dall'Amministrazione Comunale e si impegna a presentare il
Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria redatto da propri
professionisti allo scopo incaricati.

Gli elaborati esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria saranno oggetto di rilascio di idoneo Permesso di costruire, previo parere del competente Ufficio Tecnico U.O. Progettazione e Ambiente;

Il costituito legale rappresentante del Comune di Serravalle P.se è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. --- ---- del come sopra allegata al presente atto sotto la lettera " C ", Il Consorzio come sopra rappresentato, dichiara di conoscere il contenuto degli atti e dei provvedimenti citati dei quali, per loro concorde richiesta e mio consenso, viene omessa la lettura.

TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO

È da considerarsi quali parte integrante e sostanziale del presente atto

FRA

Il Comune di Serravalle P.se in persona del costituito suo legale rappresentante e la Società in premessa rappresentata

SI CONVIENE E SI STIPULA

Quanto segue:

- 3) - Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto;
- 4) - il Comune di Serravalle P.se , ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, autorizza la realizzazione del P.P. sui terreni posti in Serravalle P.se – Via ----- , distinti al NCT del Comune di Serravalle P.se rappresentati nel foglio di mappa n. - -- dalle particelle ----- in tutta superficie od in parte e comunque come meglio indicato nel Piano Particellare del Piano approvato, di proprietà del Consorzio ----- per un totale di mq ----- e di proprietà di non aderenti al piano di lottizzazione per un totale di mq ----- confinante con -----, salvo se altri. La predetta Autorizzazione è subordinata all'acquisizione della piena proprietà dell'intero comparto da effettuarsi:
 - tramite Atto di compravendita, o permuta etc tra il Consorzio e i proprietari non aderenti al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica ;
 - oppure tramite espropriazione delle aree a favore del Consorzio, al quale il Comune di Serravalle Pistoiese, come sopra rappresentato conferisce ai sensi dell'art. 6, Comma 8 del DPR 08 giugno 2001 n° 327(come stabilito nella deliberazione C.C. n°) , delega all'esercizio dei poteri espropriativi con l'ambito di seguito espresso:
compimento di tutti gli atti dettati dal procedimento espropriativo, nessuno escluso, compresa l'emissione del decreto di esproprio definitivo. E' pertanto delegata l' emissione del provvedimento di determinazione dell'indennità provvisoria, quello di espropriazione, le autorizzazioni al pagamento e al deposito dell'indennità, direzione coordinamento e cura di tutti gli atti del procedimento compresa l'adozione di tutti gli atti infraprocedurali (notifiche, inserzioni, attività di pagamento e di deposito , rilievi e tipi di frazionamento). Il Consorzio espropriante corrisponderà l'indennità di esproprio a sua cura e spese, obbligandosi, in caso di soccombenza nel contenzioso con le Ditte espropriate a corrispondere quanto sarà stabilito nelle relative decisioni e /o sentenze .
Il Comune esercita nei confronti del Consorzio tramite il responsabile del procedimento il controllo sullo stato di attuazione della procedura espropriativa

e sul rispetto dei tempi necessari all'acquisizione delle aree residue, convenendo sin da ora la data di 18 mesi dalla stipula della presente quale termine ultimo per la loro acquisizione .

Decorso infruttuosamente tale termine l'Amministrazione Comunale, su proposta del responsabile del procedimento , potrà procedere:

- Alla proroga motivata dei suddetti termini per concludere il procedimento espropriativo per fatti non addebitabili al Consorzio;
- Alla revoca della presente convenzione per rilevanti interessi pubblici .

Nel caso in cui il termine (18 Mesi) decorra infruttuosamente per fatti addebitabili al Consorzio, verrà dichiarata la decadenza dalla Convenzione con acquisizione del contributo di cui all'art.4, ultimo comma.

Si conviene altresì che in caso di decadenza della presente convenzione tutti gli oneri ivi previsti restano a carico del Consorzio compreso quanto stabilito all'art.4, lett.a, primo capoverso.

3) – Il Consorzio dovrà realizzare il P.P. in conformità del piano redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle P.se approvato in sede di C.C. n° -- in data ----- i cui elaborati sono stati allegati a questo atto sotto la lettera " D ", sia in conformità del progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria che dovrà essere presentato a firma dei progettisti incaricati dal Consorzio;

4) Il Consorzio si obbliga in proprio e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, a perpetuare le presenti obbligazioni in caso di cessione e di trasformazione della società.

A tale fine il Consorzio ha l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto del piano particolareggiato o anche in caso di trasformazione del Consorzio, di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni da esso assunte verso il Comune di Serravalle P.se e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni da adempiere.

Il Consorzio resta comunque solidalmente obbligato per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune e in particolare:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Serravalle P.se :

- a sua richiesta e comunque non oltre novanta giorni dal collaudo dei lavori di Urbanizzazione Primaria , le seguenti aree, risultanti dalla planimetria generale del piano di lottizzazione (elaborato n. -- del P.P.) a questo atto allegato sotto la lettera " D ", e comunque quanto più precisamente risultante in sede di frazionamento definitivo:

- Strade e parcheggi : mq -----
- Verde pubblico : mq -----

per un totale di mq ----- di cui alla legge 29 settembre 1964 n. 847 nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

b) ad eseguire a perfetta regola d'arte le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto "a)", opere per le quali dovrà essere richiesto dal Consorzio e rilasciato dal Comune apposito Permesso di costruire, previo parere del competente Ufficio Tecnico U.O. Progettazione e Ambiente che fornirà ai succitati progettisti le norme tecniche di progettazione ed esecuzione nonché a cedere le aree su cui le suddette opere insistono;

Il Consorzio assume a proprio carico le spese per l'atto di cessione al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione ivi realizzate.

Nell' esecuzione delle predette opere il Consorzio è tenuto a rispettare, i tempi, le condizioni e le prescrizioni che seguono:

Nella prima fase il Consorzio dovrà realizzare tutte le opere fognarie, tutte le opere stradali con la sola eccezioni del manto di usura della carreggiata e della

pavimentazione dei marciapiedi, aree a verde con esclusione delle semine e piantumazioni, l'impianto della illuminazione pubblica completo di canalizzazione, pozzetti, pali in acciaio rastremati, rete di distribuzione dell'acqua potabile, della rete telefonica, rete elettrica e i parcheggi pubblici.

Le opere della prima fase dovranno essere ultimate entro due anni dalla data in cui il Comune notificherà al lottizzante il Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Al termine dei lavori della prima fase, su richiesta scritta del Consorzio, il Comune sottoporrà le opere realizzate al collaudo dell'ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico libero professionista nominato dall'Amministrazione a spese della Società.

Ultimata la prima fase e collaudati i lavori potranno essere iniziati quelli di costruzione degli edifici, mentre l'espressione di parere da parte della Comm. Edil. Com. sulle pratiche relative agli edifici potrà avvenire appena comunicato l'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase.

I lavori della seconda fase delle opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti dal Consorzio nel termine di validità del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati. Anche la seconda fase dell'urbanizzazione sarà assoggettata a collaudo con le stesse modalità previste per le opere della prima fase.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non siano conformi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e che non vengano realizzati secondo le buone regole d'arte.

5) – La validità del piano particolareggiato è stabilito in 10 anni dalla data di entrata in vigore dello stesso ; allo scadere de decennio tutte le opere del Piano Particolareggiato dovranno essere ultimate. A seguito della scadenza infruttuosa del suindicato termine, salvi i provvedimenti che l'amministrazione comunale intenderà adottare, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione ancorché espropriate, tutti gli altri oneri già versati . Resta inteso l'incameramento delle polizze fidejussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6) –Fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno trasferite gratuitamente al Comune e comunque per un periodo di due anni dal collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazione farà totale carico al Consorzio che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune.

Nelle more del loro gratuito trasferimento al Comune le strade del P.P. sono soggette alla servitù di pubblico transito.

7) Come da conteggio in data -----dell'Unità Operativa Urbanistica, che a questo atto in originale viene allegato sotto la lettera " ", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

c) – oneri di urbanizzazione primaria : €_____euro_____);

d) – oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione : da quantificare al momento del rilascio dei Permessi di costruire dei vari lotti.

c) – L' esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per € _____euro _____) , come da perizia estimativa giurata, in ogni caso approvata preventivamente dall'U.O. Progettazione e Ambiente del Comune di Serravalle Pistoiese, del ----- redatta dai professionisti incaricati dal Consorzio che a questo atto viene allegata sotto la lettera " ", esonera i lottizzanti dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria. Resta inteso che il lottizzante dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione inerenti lo stesso Piano Particolareggiato. [Oppure] I lottizzanti si impegnano a versare la differenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati al momento del rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai lotti edificabili, rispetto a quello delle opere da realizzare,

8) – A garanzia della perfetta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria della prima e della seconda fase i lottizzanti si impegnano a costituire idonee e congrue garanzie finanziarie come segue:

- per le opere di urbanizzazione primaria :

E. _____(Euro_____), pari al costo delle opere stesse maggiorato del 20%;

Le descritte garanzie possono essere prestate mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, rivalutabile biennialmente su base ISTAT a cura e spese del Consorzio, da consegnarsi al Comune che ne verificherà la idoneità prima del rilascio del Permesso per la esecuzione delle opere di urbanizzazione. Viene dato atto sin d'ora che nel contratto fidejussorio dovrà essere inserita la clausola che impegna l'istituto che presta la garanzia a soddisfare le obbligazioni assunte a semplice richiesta dell'amministrazione Comunale entro 15 giorni dalla richiesta con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Lo svincolo delle predette garanzie avrà luogo, rispettivamente, dopo l'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione della prima e seconda fase citata. Con il Collaudo della prima fase, dietro apposita richiesta formulata dal Consorzio, potranno essere adeguatamente ridotte le garanzie finanziarie prestate per importo un pari al valore di perizia delle opere realizzate e collaudate.

A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune si riserva la facoltà di non dare evasione alle singole domande di Permesso a Costruire o a sospendere le certificazioni di abitabilità / agibilità qualora il Consorzio risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume.

9) Il Consorzio ha la facoltà di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per Unità Minime di Intervento come peraltro previsto nel Piano Particolareggiato approvato. -----

10) – Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune ed il Consorzio e suoi aventi causa in ordine alla individuazione, alla entità, alla natura ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno demandate alla decisione, con le modalità stabilite nel codice di procedura civile, di un collegio arbitrale composto da tre arbitri di cui due arbitri nominati uno ciascuno dal Comune e dal Consorzio e il terzo, Presidente del Collegio di comune accordo. In caso di mancato accordo alla nomina provvederà il Presidente del Tribunale di Pistoia.

11) Tutte le spese presenti e future, inerenti e conseguenti a questo atto ed al suo contenuto fanno carico al Consorzio che se le assume senza eccezione e senza pretese di rivalsa nei confronti del Comune.

Per esso il Consorzio stesso chiede le agevolazioni di legge.

12) Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere questo atto esonerandolo da ogni ingerenza e formalità.

13) La presente convenzione è impegnativa per i lottizzanti fin dalla sua sottoscrizione.

----- (da registrare e trascrivere)

ALLEGATO "C"

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER I PROGETTI UNITARI CONCORDATI (P.U.C.)

L' anno --, il giorno---del mese di--- i sottoscritti :

- ---, nato a ---__ per la carica domiciliato presso la sede del palazzo comunale posta in Serravalle Pistoiese via Garibaldi, 5 il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Serravalle Pistoiese (codice fiscale 00185430477) che legalmente rappresenta nella sua qualità di funzionario dell' area tecnica , autorizzato alla stipula della presente Convenzione da Deliberazione del Consiglio Comunale di Serravalle Pistoiese N.--- del --- approvativa anche del relativo schema di Convenzione, *da un lato* ;

- signori e/o società -----;
dall'altro lato ;

DICHIARANO E PREMETTONO

- Che i suddetti signori e/o società -----, che d'ora in avanti, per brevità, verranno indicati nel presente atto come *parte concessionaria*, hanno la piena ed esclusiva proprietà delle aree poste in Comune di Serravalle Pistoiese Frazione di ---, Via ---, e precisamente rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune in Foglio --- dal mappale--- riguardo alla proprietà del signor/della società ; dal mappale --- riguardo alla proprietà del signor/della società.
- Che la destinazione urbanistica dell' intera area risulta dal certificato in data--- prot--- rilasciato dal Comune di Serravalle Pistoiese ed allegato alla convenzione sotto la lettera "-- ", con la precisazione che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Che per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata come *sottozona* -- la cui attuazione è prevista per *intervento edilizio diretto* mediante la formazione di un Progetto Unitario Concordato (P.U.C.) .
- Che la *parte concessionaria* ha presentato al Comune di Serravalle Pistoiese richiesta di Permesso di Costruire in data --- assunta al Protocollo generale del Comune con il n. --- (Pratica Edilizia n. ---) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dell' area soggetta al P.U.C. sopra citato.
- Che la suddetta Pratica Edilizia n. --- é corredata dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria composto da n. --- elaborati grafici che si trovano già depositati presso i competenti Uffici comunali.
- Che sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sono stati acquisiti i pareri degli enti erogatori e/o gestori dei vari servizi di rete nonché il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune in data--- prot---
- Che la suddetta pratica edilizia ha avuto il parere favorevole della Commissione Consultiva Edilizia nella seduta del --- decisione n ---
- Che il costituito legale rappresentante del Comune di Serravalle Pistoiese è autorizzato alla stipula della presente Convenzione Urbanistica in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n --- del --- che viene allegata al presente atto sotto la lettera " -- " .
- La *parte concessionaria* dichiara di conoscere il contenuto degli atti e dei provvedimenti citati dei quali, per sua richiesta, viene omessa la lettura.

TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO,

fra Il Comune di Serravalle Pistoiese in persona del costituito suo legale rappresentante e la *parte concessionaria* come in premessa costituita SI CONVIENE E SI STIPULA quanto segue:

- 1) Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto;
- 2) il Comune di Serravalle Pistoiese, ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, autorizza la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area classificata come *sottozona "B4" di completamento con destinazione d'uso integrata* posta in frazione Cantagrillo via Chiassetto, in conformità ai grafici allegati alla Pratica Edilizia n.--detta in premessa, alla quale si rimanda per l'esatta identificazione dell'area e delle opere.
- 3) La *parte concessionaria* si obbliga in proprio e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, a perpetuare la presente obbligazione in caso di cessione ad altri e di trasformazione e cessione delle società.
A tale fine essa ha l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto dell'intervento anche in caso di trasformazione o cessione delle società, di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni da essa assunte verso il Comune di Serravalle Pistoiese e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni da adempiere.
Le persone e le società componenti la *parte concessionaria* restano comunque solidalmente coobbligate per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune come segue:
 - a) a cedere gratuitamente al Comune di Serravalle Pistoiese, a sua richiesta e comunque non oltre novanta giorni dal collaudo dei lavori, la proprietà delle seguenti aree urbanizzate, risultanti dalla planimetria dell'intervento (Tavola n. --) a questo atto allegata sotto la lettera "A", e comunque quanto più precisamente risultante in sede di frazionamento catastale :
Strada, parcheggio pubblico, marciapiedi e percorsi pedonali in genere:
circa --- mq (-----);
Verde pubblico: circa mq --- (-----) per un totale di circa --- mq (-----_____)
nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 ; la *parte concessionaria* assume a proprio carico le spese per l'atto di cessione e sue consequenziali delle opere citate ;
 - b) ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a) , in conformità al progetto esecutivo allegato alla Pratica Edilizia n. --- con la precisazione che l'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di fornire alla Direzione dei Lavori specifiche norme tecniche di esecuzione.
 - c) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni che seguono.Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla Pratica Edilizia n. --- *potranno* essere realizzate in due distinte fasi :
Nella prima fase la *parte concessionaria* dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto con le sole seguenti eccezioni consistenti nel manto di usura della carreggiata stradale, la pavimentazione dei marciapiedi e dei percorsi pedonali, pali e armature di illuminazione pubblica e le piantumazioni erbacee e arboree e gli impianti degli spazi a verde.
Le opere della prima fase dovranno essere ultimate entro due anni dalla data in cui il Comune notificherà alla *parte concessionaria* il Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
Al termine dei lavori della prima fase, su richiesta scritta della *parte concessionaria*, il Comune sottoporrà le opere realizzate al collaudo parziale da effettuarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale U.O. Lavori Pubblici dopodiché potranno essere rilasciati i Permessi di Costruire inerenti gli edifici , mentre, l'espressione di parere da parte della Commissione Edilizia Comunale sulle pratiche relative agli edifici potrà avvenire appena comunicato l'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della prima fase.

I lavori della seconda fase comprenderanno tutte le opere previste dal progetto di urbanizzazione, lavori che dovranno essere eseguiti dalla *parte concessionaria* nel termine di validità dei Permessi ad edificare relative ai fabbricati e comunque, le opere dovranno ottenere il collaudo favorevole dell'Ufficio Tecnico prima del deposito dell'attestazione di abitabilità degli stessi edifici.

Anche il collaudo di questi lavori avverrà con le stesse modalità previste per le opere della prima fase.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori di urbanizzazione nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non sono conformi al progetto e che non vengono realizzati secondo le buone regole d'arte.

- La validità della presente convenzione è stabilita in dieci anni, allo scadere dei quali tutte le opere devono essere ultimate. Il termine decorre dalla data di approvazione dello schema tipo della presente convenzione avvenuta con atto C.C. n° --- in data --- .

- Fino a le O.U. non saranno trasferite gratuitamente al Comune e comunque per un periodo di due anni dal collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazione farà totale carico alla *parte concessionaria* che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune.

Nelle more del loro gratuito trasferimento al Comune le strade della lottizzazione sono soggette alla servitù di pubblico transito.

Come da conteggio in data --- dell'Unità Operativa Urbanistica, che a questo atto in originale viene allegato sotto la lettera "---", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

- a) opere di urbanizzazione primaria: Euro --- (---)
- b) oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione : da quantificare al momento del rilascio dei Permessi di costruire dei vari fabbricati.

La esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per Euro --- (---) come da perizia dell'Ing./Arch./Geom. --- in data --- che a questo atto viene allegata sotto la lettera "--", esonera i proponenti dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria.

Resta inteso che la *parte concessionaria* dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione inerenti l'intervento.

[ovvero] Preso atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ammonta a Euro --- (---) la differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e quello delle opere, sarà versato al momento del rilascio dei Permessi di costruire.

- A garanzia della perfetta e completa esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria convenzionate la *parte concessionaria* si impegna a costituire idonee e congrue garanzie come segue:

-per le opere di urbanizzazione primaria:

Euro ---(---) pari al costo periziato delle opere stesse maggiorato del 30% (trenta per cento);

Le descritte garanzie possono essere prestate mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, da consegnarsi al Comune che ne verificherà la idoneità prima del rilascio della concessione per la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo delle predette garanzie avrà luogo, dopo l'esito favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione della prima e seconda fase.

A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune si riserva la facoltà di non dare evasione alle singole domande di concessione edilizia o di abitabilità qualora la *parte concessionaria* risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume.

- Il presente atto obbliga oltre alla *parte concessionaria* i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

La *parte concessionaria* si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali sulle aree oggetto dell'intervento una clausola con cui siano assunti dagli acquirenti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

- Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione , compreso il frazionamento e l'accampionamento catastale da farsi alla fine dei lavori per identificare le aree oggetto di cessione in proprietà o da asservire ad uso pubblico, faranno carico alla parte concessionaria , che fin d'ora se le assume per e se e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

- Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e la *parte concessionaria* e suoi aventi causa in ordine alla individuazione, alla entità, alla natura ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno demandate alla decisione, con le modalità stabilite nel codice di procedura civile, di un collegio arbitrale composto da un Magistrato, nominato dal Presidente del Tribunale di Pistoia, con funzioni di Presidente, e da due arbitri nominati uno ciascuno dal Comune e dai proponenti.

- Tutte le spese presenti e future, inerenti e conseguenti a questo atto ed al suo contenuto fanno carico alla *parte concessionaria* che se le assume senza eccezione e senza pretese di rivalsa nei confronti del Comune.

Per esso la *parte concessionaria* chiede le agevolazioni di legge.

- Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere questo atto esonerandolo da ogni ingerenza e formalità.

-Esso è impegnativo per i proponenti fin dalla sua sottoscrizione.

----- (da registrare e trascrivere)

2) SCHEMI DI ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO PER OPERE DA REALIZZARE IN ZONA AGRICOLA "E"

ALLEGATO "D"

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI ALL'ART. 4 COMMA 6° L.R. 64/95 e Delibera C.P. n. 70/98 (NUOVI EDIFICI, RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE CON GRANDI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI E CON AUMENTO DI UNITÀ ABITATIVE, RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE)

I sottoscritti :

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----
---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----
---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

----- dell'azienda denominata ----- con sede in ----- via ----- n. -----
costituita dai beni immobili come di seguito elencati:
-foglio di mappa n. – particelle nn.-----

PREMESSO

-che hanno presentato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14.4.1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni, al protocollo generale del Comune di serravalle pistoiese in data ----- n-----

-che su tale P.M.A.A. è stato espresso parere favorevole dal competente Servizio Pianificazione Risorse del Territorio della Provincia di Pistoia, con Determinazione del Dirigente n. ---- del -----

-che hanno presentato pratica edilizia per la realizzazione di ----- al competente Sportello Unico delle Attività Produttive in data ----- prot. --- pratica SUAP n.----- pratica edilizia n. -----

-che per la suddetta pratica edilizia la Commissione Edilizia Comunale ebbe ad esprimere parere favorevole nella seduta del -----

-che il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale è stato approvato con ----- - n. --- del -----

ciò premesso i sottoscritti:

SI IMPEGNANO

In solido tra loro, per sé e per i loro aventi causa, alla realizzazione contestuale dei seguenti interventi e opere previsti dal PMAA:

- a. alla realizzazione degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale previsti dal Programma su cui la Provincia ha espresso parere favorevole e riportati nella perizia giurata allegata al presente atto quale parte integrante, consistenti e quantificati in :

- | | |
|----------------|-----------|
| • [INTERVENTO] | [IMPORTO] |
| • [INTERVENTO] | [IMPORTO] |
| • [INTERVENTO] | [IMPORTO] |
| • totale | [IMPORTO] |

- b. alla realizzazione delle seguenti opere previste dal Programma su cui la Provincia ha espresso parere favorevole e riportati nella perizia giurata

allegata al presente atto quale parte integrante, relative a nuova costruzione, ristrutturazione e -----, quantificati in:

- [INTERVENTO] [IMPORTO]
 - [INTERVENTO] [IMPORTO]
 - [INTERVENTO] [IMPORTO]
 - totale [IMPORTO]
- c. a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per almeno venti anni dalla ultimazione delle opere edilizie su di essi previste;
- d. a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici da realizzare per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- e. a non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti ed in particolare: -
- a non alienare separatamente dall'edificio ---- le particelle nn. ---- del foglio catastale n. ----
 - ai sensi dell'art. 3 comma 6° della L.R. 64/95 e succ. e R.R.T. n. 4 del 5.9.1997 art. 11, sono ammessi aggiustamenti di confine per superfici inferiori al 5% di quella complessiva aziendale e comunque non eccedenti i due ettari.

A garanzia della esecuzione degli interventi di sistemazione aziendale e agricola-ambientale previste dal P.M.A.A. approvato dalla Provincia e quantificate con perizia giurata (vedi precedente punto ---), i sottoscritti hanno depositato --- polizza fidejussoria, allegata in copia alla presente, per un importo maggiorato del 60%, da svincolarsi parzialmente, su richiesta dei sottoscritti, a seguito dell'accertamento del Comune sulla effettiva realizzazione degli interventi, ad esclusione degli importi garantiti per le opere periodiche di sistemazione, da eseguirsi nei termini di validità del presente atto.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere di nuova costruzione, ristrutturazione e -----previste dal P.M.A.A. approvato dalla Provincia e quantificate con perizia giurata (vedi precedente punto ---), i sottoscritti hanno depositato --- polizza fidejussoria, allegata in copia alla presente, per un importo maggiorato del 60%, da svincolarsi, su richiesta dei sottoscritti, a seguito dell'accertamento del Comune sulla effettiva realizzazione degli interventi.

I sottoscritti si impegnano per se o loro aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempienza agli impegni presi con il presente atto, che sono costituite dall'incameramento delle fidejussioni da parte del Comune, e dal pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'importo degli interventi agricoli-ambientali non eseguiti, computato al momento della determinazione delle inadempienze.

------(da registrare e trascrivere)

ALLEGATO "E"

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'UTILIZZO DEI FABBRICATI AI FINI AGRITURISTICI

I sottoscritti :

---- nato a ----- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di -----
---- nato a ----- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di -----
---- nato a ----- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di -----

----- dell'azienda denominata ----- con sede in ----- via ----- n. -----
costituita dai beni immobili come di seguito elencati:
-foglio di mappa n. – particelle nn.-----

PREMESSO

-che i Sigg. ----- sono iscritti alla sezione provinciale dell'elenco regionale dei soggetti abilitati da esercitare l'agriturismo al n. -----
-che hanno presentato una relazione agrituristica ai sensi -----, al protocollo generale del Comune di Serravalle Pistoiese in data ----- n-----
-che tale Relazione è stata approvata dal competente Servizio Pianificazione Risorse del Territorio della Provincia di Pistoia, con Determinazione del Dirigente n. ---- del ---
-che hanno presentato pratica edilizia per la realizzazione di ----- al competente Sportello Unico delle Attività Produttive in data ----- prot. --- pratica SUAP n.----- pratica edilizia n. -----
-che per la suddetta pratica edilizia la Commissione Edilizia Comunale ebbe ad esprimere parere favorevole nella seduta del -----
-visto quanto disposto dalla Legge Regionale 28.05.2004 e dalla Legge regionale n. 64 del 14.04.1995 e s.m.i.
- ciò premesso i sottoscritti:

SI IMPEGNANO

1. a non modificare la destinazione d'uso agrituristica degli immobili identificati al vigente Catasto dal Foglio --- mappali ---- sopra citati;
2. a ripristinare la destinazione originaria d'uso dei locali previsti ad uso agrituristico, in conformità a quanto prevede lo stato attuale del progetto presentato in data ---- --, nel caso di cessazione dell'attività agrituristica.
3. a seguire le procedure e gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 64/95 e s.m.i. in caso di utilizzo diverso degli immobili oggetto del presente atto.
------(da registrare e trascrivere)

ALLEGATO "F"

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI PER FONDI IN PRODUZIONE SUPERIORE A 6000 MQ.

I sottoscritti :

---- nato a ----- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di -----

---- nato a ----- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di -----

---- nato a ----- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di -----

comproprietari dei beni immobili come di seguito elencati:

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

Per complessivi mq. -----

Premesso che:

-I terreni sopra descritti risultano ad oggi in piena produzione;

-Che hanno presentato progetto per la realizzazione di un locale ad uso di rimessa agricola ai sensi dell'art. --- delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale, acquisito al protocollo generale del comune di Serravalle P.se al n.--del -- e con n.--- di pratica edilizia.

-Che tale progetto è stato esaminato con esito favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del--- dec. N. ---;

si impegnano per loro o propri aventi causa:

-A non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso da costruire sulla particella n. --- del Foglio ----

-A non alienare separatamente dall'annesso i terreni costituenti il fondo a cui si riferisce, terreni identificati al V.C.T. come segue:

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

Per complessivi mq.-----

-A mantenere il fondo in produzione e effettuare la manutenzione e sistemazione agricola e ambientale

-Ad assoggettarsi alla demolizione dell'annesso a proprie cure e spese in caso di inadempimento di una delle condizioni sopra indicate.

------(da registrare e trascrivere)

ALLEGATO "G"

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA DERURALIZZAZIONE DI FABBRICATI RURALI CON FONDO DI PERTINENZA NON INFERIORE AD UN ETTARO

I sottoscritti :

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

Del podere denominato ----- posto in Comune di Serravalle Pistoiese via -----

loc. ----- costituito dai terreni rappresentati al C.T. di detto Comune, Foglio

n. --- particella ----- a ----- mq. -----, particella ----- a ----- mq. -----

--, particella ----- a ----- mq. -----

della superficie complessiva di mq. ----, con redditi complessivi dominicale ---- ed

agrario ----, oltre al fabbricato ex-rurale, posto ----- corredato da corte il tutto

al foglio catastale n. ----- particelle ----- della superficie complessiva di mq. ----,

tra i confini : -----

PREMESSO

-che i sottoscritti hanno in corso una Denuncia di Inizio Attività per -----
e conseguente deruralizzazione del fabbricato di cui sopra, ai sensi dell'art. 5 ter
comma 1 della L.R. 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni,
pratica edilizia n.--- del -----

-che dalla mappa ove è individuato l'edificio oggetto di cambio di destinazione risulta
che i terreni di pertinenza sono superiori ad un ettaro di superficie;

-che è stato unito alla Denuncia di Inizio Attività il progetto per gli interventi di
sistemazione ambientale, completo di relazione, elaborati grafici con individuazione
delle pertinenze e delle opere da realizzare, computo metrico estimativo degli
interventi in base al prezzario regionale più recente, redatto ai sensi dell'art. 5 ter
della L.R. n. 25 del 4.4.97 e che si allega sotto la lettera "A" al presente atto,
documentazione fotografica;

TUTTO CIO' PREMESSO

I sottoscritti SI IMPEGNANO PER ANNI DIECI dalla stipula del presente atto per sé o
loro aventi causa, a realizzare gli interventi per la tutela e la valorizzazione e a
mantenere le opere e la destinazione, in conformità al progetto allegato alla Denuncia
di Inizio Attività pratica edilizia n. -----

Trattandosi di opere soggette ad oneri concessori, si allega alla presente atto polizza
fidejussoria dell'importo delle opere di sistemazione ambientale previste nel computo
metrico a garanzia della esecuzione delle stesse

La polizza potrà essere svincolata alla scadenza dei dieci anni per le opere che
occorrano al mantenimento annuale, e parzialmente per le altre opere, sempre previo
accertamento della corretta esecuzione dei lavori stessi da parte del Comune di
Serravalle Pistoiese, che emetterà provvedimento autorizzativi allo svincolo.

I sottoscritti, per sé o loro aventi causa, in caso di inadempienza agli impegni assunti
col presente atto, si impegnano ad assoggettarsi alle sanzioni previste al riguardo
quali incameramento della fideiussione o pagamento di sanzione pecuniaria pari
all'importo delle opere non realizzate.

Il fabbricato deruralizzato avrà una pertinenza di mq. ----- superiore ai 600 minimi
previsti dal vigente R.U.

La parte rimanente di terreni agricoli identificata dal Foglio --- mappali ---- non potrà
essere utilizzata per la realizzazione di fabbricati agricoli, per almeno venti anni dalla
stipula del presente atto.

I sottoscritti si impegnano a trasferire agli aventi causa gli impegni di cui al presente atto in caso di vendita totale o parziale dei terreni, ovvero a farsene completo carico negli atti di compravendita.

----- (da registrare e trascrivere)

3) CARTA DEI GIARDINI STORICI

Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze"

Riunito a Firenze il 21 maggio 1981, il Comitato internazionale dei giardini storici ICOMO-IFLA ha deciso di elaborare una carta relativa alla salvaguardia dei giardini storici che porterà il nome di questa città. Questa carta è stata redatta dal Comitato e registrata il 15 dicembre 1982 dall'ICOMOS con l'intento di completare la "Carta di Venezia" in questo particolare ambito.

A. Definizioni e obiettivi

- Art. 1 - Un giardino storico è una composizione architettonica e vegetale che dal punto di vista storico o artistico presenta un interesse pubblico. Come tale è considerato come un **monumento**.
- Art. 2 - Il giardino storico è una composizione di architettura il cui materiale è principalmente vegetale, dunque vivente e come tale deteriorabile e rinnovabile. Il suo aspetto risulta così da un perpetuo equilibrio, nell'andamento ciclico delle stagioni, fra lo sviluppo e il deperimento della natura e la volontà d'arte e d'artificio che tende a conservarne perennemente lo stato.
- Art. 3 - Come monumento il giardino storico deve essere salvaguardato secondo lo spirito della Carta di Venezia. Tuttavia, in quanto **monumento vivente**, la sua salvaguardia richiede delle regole specifiche che formano l'oggetto della presente Carta.
- Art. 4 - Sono rilevanti nelle composizione architettonica del giardino storico:
 - la sua pianta ed i differenti profili del terreno;
 - le sue masse vegetali: le loro essenze, i loro volumi, il loro gioco di colori, le loro spazature, le loro altezze rispettive;
 - i suoi elementi costruiti o decorativi;
 - le acque in movimento o stagnanti, riflesso del cielo.
- Art. 5 - Espressione dello stretto rapporto tra civiltà e natura, luogo di piacere, adatto alla meditazione o al sogno, il giardino acquista così il senso cosmico di un'immagine idealizzata del mondo, un "paradiso" nel senso etimologico del termine, ma che è testimonianza di una cultura, di uno stile, di un'epoca, eventualmente dell'originalità di un creatore.
- Art. 6 - La denominazione di giardino storico si applica sia a giardini modesti, che a parchi ordinati o paesistici.
- Art. 7 - Che sia legato o no ad un edificio, di cui è allora il complemento inseparabile, il giardino storico non può essere separato dal suo intorno ambientale urbano o rurale, artificiale o naturale.
- Art. 8 - Un sito storico è un paesaggio definito, evocatore di un fatto memorabile, luogo di un avvenimento storico maggiore, origine di un mito illustre o di una battaglia epica, soggetto di un celebre dipinto, etc.
- Art. 9 - La salvaguardia dei giardini storici esige che essi siano identificati ed inventariati. Essa impone interventi differenziati quali la manutenzione, la conservazione, il restauro. Si può eventualmente raccomandare il ripristino. L'**autenticità** di un giardino storico concerne sia il disegno e il volume delle sue parti che la sua decorazione o la scelta degli elementi vegetali o minerali che lo costituiscono.

B. Manutenzione, conservazione, restauro, ripristino

- Art. 10 - Ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino di un giardino storico o di una delle sue parti deve tenere conto

simultaneamente di tutti i suoi elementi. Separandoli le operazioni altererebbero il legame che li unisce.

- **Manutenzione e conservazione**

- Art. 11 - La manutenzione dei giardini storici è un'operazione fondamentale e necessariamente continua. Essendo la materia vegetale il materiale principale, l'opera sarà mantenuta nel suo stato solo con alcune sostituzioni puntuali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici (tagli completi e reimpianto di elementi già formati).
- Art. 12 - La scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire periodicamente deve tenere conto degli usi stabiliti e riconosciuti per le varie zone botaniche e culturali, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.
- Art. 13 - Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro. La sostituzione o il restauro di elementi in pericolo devono essere condotti secondo i principi della Carta di Venezia, e dovrà essere indicata la data di tutte le sostituzioni.
- Art. 14 - Il giardino storico dovrà essere conservato in un intorno ambientale appropriato. Ogni modificazione dell'ambiente fisico che possa essere dannosa per l'equilibrio ecologico deve essere proscritta. Queste misure riguardano l'insieme delle infrastrutture sia interne che esterne (canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia, di coltivazione, etc.).

- **Restauro e ripristino**

- Art. 15 - Ogni restauro e a maggior ragione ogni ripristino di un giardino storico dovrà essere intrapreso solo dopo uno studio approfondito che vada dallo scavo alla raccolta di tutta la documentazione concernente il giardino e i giardini analoghi, in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. Prima di ogni intervento esecutivo lo studio dovrà concludersi con un progetto che sarà sottoposto ad un esame e ad una valutazione collegiale.
- Art. 16 - L'intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Come principio non si potrà privilegiare un'epoca a spese di un'altra a meno che il degrado o il deperimento di alcune parti possano eccezionalmente essere l'occasione per un ripristino fondato su vestigia o su documenti irrecusabili. Potranno essere più in particolare oggetto di un eventuale ripristino le parti del giardino più vicine ad un edificio, al fine di farne risaltarne la coerenza.
- Art. 17 - Quando un giardino è totalmente scomparso o si possiedono solo degli elementi congetturali sui suoi stati successivi, non si potrà allora intraprendere un ripristino valido dell'idea del giardino storico. L'opera che si ispirerà in questo caso a forme tradizionali, sul sito di un giardino antico, o dove un giardino non era probabilmente mai esistito, avrà allora caratteri dell'evoluzione o della creazione o escludendo totalmente la qualifica di giardino storico.

C. Utilizzazione

- Art. 18 - Anche se il giardino storico è destinato ad essere visto e percorso, è chiaro che il suo accesso deve essere regolamentato in funzione della sua estensione e della sua fragilità in modo da preservare la sua sostanza e il suo messaggio culturale.
- Art. 19 - Per natura e per vocazione, il giardino storico è un luogo tranquillo che favorisce il contatto, il silenzio e l'ascolto della natura.

Questo approccio quotidiano deve essere in opposizione con l'uso eccezionale del giardino storico come luogo di feste. Conviene allora definire le condizioni di visita dei giardini storici cosicché la festa, accolta eccezionalmente, possa esaltare lo spettacolo del giardino e non snaturarlo o degradarlo.

- Art. 20 - Se, nella vita quotidiana, i giardini possano tollerare lo svolgersi di giochi tranquilli, conviene comunque creare, parallelamente ai giardini storici, alcuni terreni appropriati ai giochi vivaci e violenti e agli sport, così da rispondere ad una domanda sociale senza nuocere alla conservazione dei giardini e dei siti storici.
- Art. 21 - La pratica della manutenzione e della conservazione, i cui tempi sono imposti dalle stagioni, o i brevi interventi che concorrono a restituire l'autenticità devono sempre avere la priorità rispetto alle necessità di utilizzazione. L'organizzazione di ogni visita ad un giardino storico deve essere sottoposta a regole di convenienza adatte a mantenere lo spirito.
- Art. 22 - Se un giardino è chiuso da mura, non bisogna eliminarle senza considerare tutte le conseguenze dannose per la modificazione dell'ambiente e per la sua salvaguardia che potrebbero risulterne.

D. Protezione legale e amministrativa

- Art. 23 - E' compito delle autorità responsabili prendere, su consiglio degli esperti, le disposizioni legali e amministrative atte a identificare, inventariare e proteggere i giardini storici. La loro salvaguardia deve essere inserita nei piani di occupazione dei suoli e nei documenti di pianificazione e di sistemazione del territorio. E' ugualmente compito delle autorità competenti prendere, su consiglio degli esperti competenti, le disposizioni finanziarie per favorire la conservazione, il restauro ed eventualmente il ripristino dei giardini storici.
- Art. 24 - Il giardino storico è uno degli elementi del patrimonio la cui sopravvivenza, a causa della sua natura, richiede cure continue da parte di persone qualificate. E' bene dunque che studi appropriati assicurino la formazione di queste persone, sia che si tratti di storici, di architetti, di architetti del paesaggio, di giardinieri, di botanici. Si dovrà altresì vigilare produzione regolare di quelle piante che dovranno essere contenute nella composizione dei giardini storici.
- Art. 25 - L'interesse verso i giardini storici dovrà essere stimolato con tutte quelle azioni adatte a valorizzare questo patrimonio ed a farlo conoscere e apprezzare: la promozione della ricerca scientifica, gli scambi internazionali e la diffusione delle informazioni, la pubblicazione e l'informazione di base, lo stimolo all'apertura controllata dei giardini al pubblico, la sensibilizzazione al rispetto della natura e del patrimonio storico da parte dei mass-media. I giardini storici più importanti saranno proposti perchè figurino nella Lista del Patrimonio Mondiale.

4) SCHEDE-FABBRICATO IMMOBILI IN ZONA DI R.U. A4/n.

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
1		Declassificazione zona E
2	1	D2x
3	2	D1
4	3	D2x
5		Declassificazione zona E
6		Declassificazione zona E
7	4	D3
8	5	D1
9	6	D1
10	7	D2x
11		Declassificazione zona E
12	8	D3
13		Declassificazione zona E
14	9	D3
15		Declassificazione zona E
16		Declassificazione zona E
17	10	C
18	11	C
19		Declassificazione zona E
20	12	C
21	13	C
22	14	D1
23		Declassificazione zona E
24	15	D1
25		Declassificazione zona E
26	16	D1
27	17	D1
28	18	D2x
29		Declassificazione zona E
30	19	D2x
31		Declassificazione zona E
32	20	D4a
33		Declassificazione zona E
34	21	D2
35		Declassificazione zona E
36	22	D1
37	23	C
38	24	D2x
39	25	D4a
40	26	C
41		Declassificazione zona E
42	27	C
43	28	C

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
44	29	D1
45		Declassificazione zona E
46	30	D2
47		Declassificazione zona E
48	31	C
49	32	C
50	33	D2x
51	34	C
52	35	C
53	36	C
54		Declassificazione zona E
55	37	C
56		Declassificazione P.D.R.
57		Declassificazione zona E
58	38	D2x
59	39	C
60		Declassificazione zona E
61		Declassificazione zona E
62		Declassificazione zona E
63	40	D1
64	41	D1
65	42	C - D3x per annessi
66	43	D1 – Cs per la chiesetta
67		Declassificazione zona E
68	44	C
69	45	D2x
70		Declassificazione zona E
71	46	D1
72	47	D2x
73	48	D2x
74	49	C
75	50	D2x
76	51	D2x
77	52	D3
78	53	C
79	54	D2h
80	55	D1
81	56	D3
82	57	D4 - Declassificazione 56 sub.3 - 59
83	58	D4a
84	59	D2x
85	60	C
86	61	C
87	62	C
88		Declassificazione zona E
89	63	D4

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
90	64	C
91	65	C
92	66	C
93	67	D2x
94		Declassificazione zona E
95		Declassificazione zona E
96		Declassificazione zona E
97	68	D1
98	69	C
99	70	C
100		Declassificazione zona E
101	71	D2x
102	72	C
103	73	D1 – D4a per gli annessi
104	74	C
105	75	D2x
106		Declassificazione P.D.R.
107	76	D2x
108	77	C
109	78	C
110	79	D1
111	80	C
112		Declassificazione zona E
113	81	D1
114	82	Declassificazione zona E – C per la chiesetta
115	83	D1
116	84	D2x
117	85	D2x
118	86	D2x
119	87	C
120		Declassificazione zona E
121	88	D1 – D4a per gli annessi
122		Declassificazione P.D.R.
123	89	D2x
124		Declassificazione zona E
125	90	C
126		Declassificazione zona E
127	91	C
128		Declassificazione zona E
129	92	D2x
130	93	D1 – D4 per l'annesso
131	94	D2x
132		Declassificazione zona E
133		Declassificazione zona E
134	95	C
135	96	C - Declassificazione foto c-d

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
136	97	C
137	98	D1
138		Declassificazione zona E
139		Declassificazione zona E
140		Declassificazione zona E
141		Declassificazione zona E
142		Declassificazione zona E
143	99	D1 – D4a parte crollata
144		Declassificazione zona E
145		Declassificazione zona E
146	100	D1
147	101	C
148		Declassificazione zona E
149	102	D2x
150	103	C
151	104	D1
152		Declassificazione zona E
153		Declassificazione zona E
154		Declassificazione zona E
155	105	D2x
156		Declassificazione zona E
157		Declassificazione zona E
158	106	D1
159		Declassificazione zona E
160		Declassificazione zona E
161		Declassificazione zona E
162		Declassificazione P.D.R.
163	107	C
164	108	C
165	109	D2x
166	110	D2x
167	111	D4
168		Declassificazione zona E
169		Declassificazione zona E
170	112	D1
171		Declassificazione zona E
172		Declassificazione zona E
173	113	D1
174		Declassificazione zona E
175	114	D1
176		Declassificazione zona E
177		Declassificazione zona E
178		Declassificazione zona E
179		Declassificazione zona E
180	115	D1
181	116	D1

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
182		Declassificazione zona E
183	117	D3
184	118	D3
185		Declassificazione zona E
186	119	D1
187	120	C
188		Declassificazione zona E
189		Declassificazione zona E
190		Declassificazione zona E
191		Declassificazione zona E
192		Declassificazione zona E
193	121	D1
194		Declassificazione zona E
195		Declassificazione zona E
196	122	C
197	123	C
198	124	C
199	125	C
200		Declassificazione zona E
201	126	C
202	127	C
203		Declassificazione zona E
204		Declassificazione zona E
205	128	D1 – D4a parte crollata
206	129	D3
207	130	D2x
208		Declassificazione zona E
209	131	D4a
210	132	D1 – D4a parte crollata
211	133	D2x
212	134	C
213	135	D1
214		Declassificazione zona E
215		Declassificazione zona E
216	136	D1 – D4a per gli annessi
217		Declassificazione zona E
218	137	D1 – D4a per gli annessi
219	138	D2x
220		Declassificazione zona E
221		Declassificazione zona E
222	139	D2x
223	140	C
224		Declassificazione zona E
225	141	C
226	142	C
227	143	C – D4a per gli annessi

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
228	144	C
229	145	C
230	146	D1
231	147	C
232		Declassificazione zona E
233	148	D1 – D4a per gli annessi
234		Declassificazione zona E
235		Declassificazione zona E
236	149	D1
237	150	C
238	151	D2x
239	152	D1
240	153	D1
241	154	C
242		Declassificazione zona E
243	155	D1
244		Declassificazione zona E
245		Declassificazione zona E
246	156	D1
247	157	C
248		Declassificazione zona E
249	158	D2x
250		Declassificazione zona E
251		Declassificazione zona E
252		Declassificazione zona E
253		Declassificazione zona E
254		Declassificazione zona E
255		Declassificazione zona E
256		Declassificazione zona E
257	159	D2x
258		Declassificazione zona E
259		Declassificazione zona E
260		Declassificazione zona E
261		Declassificazione zona E
262	160	C
263	161	D1
264		Declassificazione zona E
265		Declassificazione zona E
266	162	D1 – D4a parte crollata
267	163	D2x
268		Declassificazione zona E
269		Declassificazione zona E
270		Declassificazione zona E
271	164	C
272	165	C
273		Declassificazione P.D.R.

Rif. Scheda Fabbricato P.S .	Rif. Fabbricato R.U.	Tipo intervento massimo consentito (vedi artt. da 19 a 24 N.T.A.)
274	166	D1 – D4 per l’annesso
275	167	C
276		Declassificazione zona E
277		Declassificazione zona E
278		Declassificazione zona E
279		Declassificazione zona E
280	168	D1
281	169	C
282		Declassificazione zona E
283	170	D1
284	171	D2x
285		Declassificazione zona E
286	172	D1 – D4a per l’annesso
287		Declassificazione zona E
288		Declassificazione zona E
289		Declassificazione zona E
290		Declassificazione P.D.R.
291	173	D1
292		Declassificazione zona E
293		Declassificazione zona E
294		Declassificazione zona E
295		Declassificazione zona E
296		Declassificazione zona E
297		Declassificazione zona E
298		Declassificazione zona E
299		Declassificazione zona E
300		Declassificazione zona E
301	174	C
302	175	C
303	176	D1
304	177	D1
305	178	D4b
306	179	D1 – D4a parte crollata
307		Declassificazione zona E
308		Declassificazione zona E
309	180	C
310	181	C
311	182	C
312	183	D1
313	184	C
art. 32 P.S.	185	C
art. 32 P.S.	186	C