

## **Capitolo Primo**

### DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

## Articolo I.1

### IL PIANO REGOLATORE GENERALE E I DOCUMENTI DI CUI SI COMPONE

**I.1.1.** Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è strumento formato e adottato dal Comune allo scopo di governare, nello spazio e nel tempo, i fenomeni di ordine territoriale, urbanistico, paesaggistico-ambientale controllabili attraverso strumenti urbanistici di livello comunale, disciplinando in tutto il territorio del comune:

- la funzione e l'uso dello spazio fisico e delle risorse naturali;
- la localizzazione, la dimensione, la forma, l'aspetto e l'uso delle opere e trasformazioni prodotte dall'attività umana.

Allo scopo suddetto, a mezzo del P.R.G., sono determinati i caratteri e precisate le funzioni di diversi strumenti -vedi 1.2.1- di diversi metodi e di diverse procedure -vedi 1.2.2- nonché la composizione e il funzionamento di una Commissione per la Pianificazione del Territorio e di altre Commissioni destinate a contribuire alla interpretazione e alla utilizzazione di tali strumenti, metodi e procedure, al loro periodico aggiornamento, miglioramento, rinnovo.

Gli strumenti di P.R.G. non sono validi se non utilizzati secondo le procedure e i metodi di P.R.G. e sia strumenti che metodi e procedure sono concepiti in modo da consentire al Comune di utilizzare il P.R.G., nei limiti amministrativi del Comune, come "piano urbanistico-territoriale con speciale considerazione dei valori paesaggistici e ambientali", secondo l'Art. 1-bis della Legge Nazionale 1985, N 431 e secondo la Deliberazione del Consiglio Regionale Toscano del 17-9-1988, N 296.

**I.1.2.** Le denominazioni, le definizioni, le rappresentazioni degli strumenti, dei metodi e delle procedure di P.R.G. sono contenute nei tre tipi di documenti di cui il P.R.G. si compone:

- a. la Relazione di P.R.G. e relativi Allegati (REL/P.R.G.),
- b. le Tavole di P.R.G. (TAV/P.R.G.),
- c. le Norme di Attuazione di P.R.G. (NOR/P.R.G.), di cui fanno parte anche le norme e istruzioni scritte unicamente su TAV/P.R.G. o su Allegati a TAV/P.R.G.

La corretta interpretazione, utilizzazione e gestione del P.R.G. si ottiene dalla lettura comparata e dal confronto sistematico di tali documenti, che si integrano e completano a vicenda.

**I.1.3.** Il Comune si giova del P.R.G. nella forma e nella struttura che esso assume di periodo in periodo, per le Varianti e le Deroghe che seguendo le procedure descritte negli Articoli delle presenti Norme loro dedicati- sono apportate alla sua configurazione.

**I.1.4.** In caso di discordanza tra documenti del P.R.G. e il Regolamento Edilizio, o tra i documenti di P.R.G. e altri atti tecnici e/o amministrativi incidenti sulla

organizzazione, utilizzazione, trasformazione del territorio comunale o di sue parti, valgono le rappresentazioni, le definizioni, i metodi e le procedure di P.R.G.

In caso di discordanze tra interpretazioni diverse di documenti di P.R.G., prevalgono le interpretazioni più restrittive.

In caso di discordanze tra rappresentazioni grafiche di P .R.G riguardanti una stessa località, valgono le indicazioni contenute nelle TAV. di P.R.G. redatte alla scala di rappresentazione con denominatore minore.

**I.1.5.** Ogni proposta, piano, progetto che, presentato alla Amministrazione del Comune, implichi modificazioni fisiche da apportare ai caratteri generali e particolari del territorio comunale deve essere concepito ed elaborato in modo da rispettare contemporaneamente cinque serie di norme:

1°- norme di ZONA e norme di AREA, riguardanti le destinazioni d'uso delle ZONE ed AREE stesse; vedi in particolare i Capitoli Quarto, Quinto, Settimo;

2°- norme riguardanti specificatamente i modi di intervenire sui vari tipi di edifici e di altre opere già esistenti nelle diverse ZONE ed AREE e che, a seconda del loro valore storico, artistico, paesaggistico, sono da salvaguardare, o sono ristrutturabili, o ampliabili, o sostituibili; vedi in particolare i Capitoli Secondo, Sesto, Settimo;

3°- norme riguardanti specificatamente il modo di localizzare e di progettare edifici, altre opere, colture che, non esistenti nelle diverse ZONE ed AREE, sono realizzabili perché previste o consentite secondo il P.R.G.; vedi tutti i Capitoli;

4°- norme riguardanti l'aspetto da conferire ad edifici, opere varie, colture esistenti e recuperabili, riorganizzabili, ampliabili e ad edifici, opere, colture nuove; i materiali, le essenze da utilizzare e gli arredi da porre in sito nei vari casi; vedi tutti i Capitoli;

5°- le distanze da rispettare tra elementi e sistemi di diverso tipo per ragioni paesaggistiche o ambientali; vedi Capitoli Secondo, Quarto, Quinto, Ottavo;

Le proposte, i piani i progetti di cui sopra sono da presentare al Comune generalmente per fasi- secondo le indicazioni e istruzioni contenute nelle SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI; vedi Capitoli Decimo, Undicesimo.

## Articolo I.2

### GENERALITA' SUI PRINCIPALI STRUMENTI DI P.R.G.

**I.2.1.** Strumenti utilizzati e/o da utilizzare in tutti i casi, insieme a ciascuno degli altri indicati nei paragrafi 1.2.2, 1.2.3, di cui sono ricordati qui di seguito solo i caratteri generali.

- A - Destinazioni d'uso. Sono stabilite nelle Norme di Zona, di Area, di "settore di territorio", e in quelle riguardanti opere singole; determinano, secondo i casi, intere categorie di utilizzazioni possibili (esempio: destinazione "residenziale") ovvero specifiche e particolari utilizzazioni (esempio: solo "abitazioni"; ovvero, solo "uffici"; ecc.).
- B - Caratteri quantitativi, definiti attraverso Indicatori Urbanistici ed Edilizi (vedi Capitolo Secondo). Consistono in misure geometriche, o in rapporti tra misure geometriche, da rispettare sia in Zone, in Aree, in opere singole, che in "settori di territorio" delimitati per gli scopi indicati in 1.2.2.
- C - Caratteri Qualitativi. Sono da ottenere in Zone, Aree, "settori di territorio", opere singole, attenendosi ad indicazioni contenute in varie Norme. Secondo i casi, sono indicate nelle Norme le seguenti qualità:
  - qualità di materiali da utilizzare; qualità tecniche da conferire al disegno di particolari costruttivi, di opere singole, di complessi di opere; qualità da conservare o da conferire al paesaggio urbano, periurbano, extraurbano; qualità da conservare o di conferire all'ambiente; qualità relative alla stabilità, alla sicurezza, alla salute; qualità nelle relazioni e influenze reciproche esistenti o ottenibili tra opere contigue e tra luoghi contigui; ecc..
- D - Vincoli totali e parziali, riguardanti destinazioni d'uso, funzioni, tipi e livelli di trasformabilità, ecc. Sono vincoli "precauzionali". Hanno lo scopo di impedire in tutto o in parte opere, trasformazioni, interventi ritenuti lesivi di qualità funzionali, estetiche, sostanziali già esistenti nel territorio comunale o da conferire in prospettiva al territorio stesso.

**I.2.2.** Strumenti per il governo delle utilizzazioni e delle trasformazioni previste, consentite o non consentite all'interno di "insiemi" e/o di "sistemi" formati da vari elementi e fenomeni naturali e artificiali; da zone, aree, opere attrezzature, infrastrutture diverse. Tali strumenti, di cui sono ricordati qui di seguito solo i caratteri generali, sono di quattro tipi: S.S. T.C., M.O.L., SCH.IMP., PLV. di 1°, 2°, 3° livello.

1° - Schema Strutturale del Territorio Comunale (S.S. T.C.). E' lo strumento di governo dell'insieme del territorio comunale (vedi Art. III.1), da utilizzare confrontando sempre le indicazioni in esso contenute (Serie III delle TAV. di P.R.G.) con quelle contenute nelle rappresentazioni dei risultati delle analisi preliminari (Serie II delle TAV. di P.R.G.).

E' rappresentato in varie Tav. di P.R.G. a scala 1: 10.000, e descritto nel Capitolo Terzo. E' unito ad un Quadro Sinottico delle Quantità e delle Destinazioni d'Uso, indicante l'entità e il tipo di nuove costruzioni attuabili nelle varie località del Comune durante il presunto periodo di validità del P.R.G.

Ha valore di "obiettivo di pianificazione generale di lungo termine". Vi sono indicati i principali e più articolati sistemi naturali, insediativi, infrastrutturali, i più ampi settori del territorio comunale, con relative fasce di rispetto e aree di salvaguardia.

Vi sono evidenziati i Nuclei di Valore storico, architettonico, paesaggistico di cui al successivo Capitolo Quinto.

Vi sono delimitati i principali "Settori Complessi", così denominati perché contenenti i maggiori aggregati urbani (il Capoluogo del Comune, i Capoluoghi delle principali Frazioni); aggregati la cui complessità è determinata dalla compresenza, dall'intreccio, dalla reciproca influenza di fatti e fenomeni di ordine funzionale, urbanistico, storico, ambientale, paesaggistico, sociale. Il Capoluogo del Comune ed i Capoluoghi delle principali Frazioni sono rappresentati separatamente, in apposite Tav. di P.R.G., insieme ai loro dintorni; per tali settori e relativi dintorni sono redatti i Modelli di Organizzazione Locale di cui al successivo punto 2°.

2°-Modelli di Organizzazione Locale (sigla M.O.L.).Sono redatti o da redigere a sc. 1:2000 ed eccezionalmente a sc. I: 1000.

A. Definizione.

I M.O.L. sono strumenti di governo di singoli settori e sub-settori del territorio comunale delimitati nello S.S. T.C. in quanto riconosciuti "Settori Complessi" per le ragioni indicate nel precedente paragrafo I. 1.2; ciascuno dei quali "Settori Complessi" in parte già contiene, e in parte è destinato a contenere Zone ed Aree di P.R.G. tra loro diverse, tra loro contigue, con funzioni tra loro interagenti; pertanto, ciascuno da regolare secondo un piano unitario, quale appunto il M.O.L., armonizzante l'insieme al suo interno e con i suoi dintorni- sotto il profilo funzionale, estetico, paesaggistico, ambientale.

Ogni M.O.L. ha valore di "obiettivo di pianificazione locale a lungo termine" per la singola località e per i dintorni della stessa.

B. Caratteri.

B.1. Ogni M.O.L. ha valori:, giuridico-amministrativo di "piano particolareggiato" per le parti non solo già edificate, ma da conservare e migliorare senza far ricorso a sostanziali modifiche del tessuto stradale e dei volumi; ha ancora valore giuridico-amministrativo di "piano particolareggiato" per le Aree di P.R.G. non edificate e non edificabili, destinate a nuovi giardini, parcheggi e simili, disegnate nel M.O.L. in contiguità immediata alle suddette parti da conservare sostanzialmente, al fine di contribuire al miglioramento delle condizioni di vita di chi continuerà ad abitarvi e/o a lavorarvi.

B.2. Ogni M.O.L. ha invece forma di "schema di impianto" (SCH:IMP.; vedi seguenti p.to 3) per le parti (della località delimitata come "Settore Complesso") corrispondenti alle seguenti zone e sottozone:

I) Zone destinate ad ampliamenti urbanistici, con varie nuove costruzioni, nuove infrastrutture, nuovi impianti da realizzare ("schema di espansione urbanistica");

II) Zone destinate a ristrutturazioni urbanistiche comportanti la demolizione di alcuni o tutti i volumi esistenti e la sostituzione di questi con nuove costruzioni o con aree libere da costruzioni ("schema di ristrutturazione urbanistica").

III) Sottozone agricole che, in prossimità o a contatto immediato di insediamenti urbani o industriali esistenti o previsti, comprendono aree utilizzabili secondo norme che assicurino e contemporaneamente conservino ciò che è indicato nelle seguenti voci a),b) e c)

a) Divieti assoluti: alterare volume, forma, aspetto di costruzioni e di muri in pietra ivi esistenti; eliminare alberi, macchie e boschi; aprire cave di inerti; accumulare inerti o rifiuti; attuare muri di cinta, cancellate, annessi agricoli, parcheggi interrati; collocare pali e tralicci per trasporto energia; aprire pozzi,; emungere acqua dal sottosuolo; costruire impianti permanenti non previsti in PRG.

b) Utilizzazioni consentite senza limiti di tempo: colture agricole purché prive di annessi agricoli e impianti di irrigazione non asportabili; rimboschimenti sui lati di percorsi esistenti o previsti o di corsi d'acqua.

c) Utilizzazioni consentite solo a tempo determinato (max. 4 anni) solo su suoli che se pavimentati, siano resi permeabili e su lotti di dimensioni e forma prestabilite: depositi di materiali e macchine per cantiere; strutture provvisorie e smontabili per giochi, sports, spettacoli all'aperto o sottotenda; parcheggi all'aperto; esposizioni di merce all'aperto; orti sociali.

B.3. Per gli SCH. IMP. vedi il seguente punto 3°.

C-M.O.L. già redatti al momento dell'adozione delle presenti Norme.

Fanno parte del P.R.G. vari Modelli di Organizzazione Locale, uno per ciascuna delle seguenti località e suoi dintorni:

- capoluogo del Comune di Pontassieve;
- capoluogo della frazione Le Sieci;
- capoluogo della frazione Molin del Piano;
- capoluogo della frazione Santa Brigida;
- capoluogo della frazione Fornello;
- capoluogo della frazione Monteloro;
- capoluogo della frazione Doccia;
- capoluogo della frazione Montebonello;
- capoluogo della frazione Acone;
- capoluogo della frazione Colognole.

Sono da redigere per ogni altro settore complesso e in particolare per i Nuclei di Valore e i Nuclei riqualificabili.

3°-Schemi di Impianto per Espansioni, Ristrutturazioni, Recuperi Urbanistici (sigla: SCH.IMP). Sono redatti o da redigere a scala 1:2000 o, in alcuni casi, a scala 1:1000 o 1:500.

A-Gli SCH.IMP. costituiscono necessaria specificazione dei M.O.L., e riguardano le zone e le sottozone indicate in 2.B.2.

B-Ad ogni SCH.IMP. sono sempre uniti o da unire Quadri e Note indicanti le quantità, le qualità e le destinazioni delle opere eseguibili sui terreni cui lo SCH. IMP. si riferisce.

C-Ogni SCH.IMP. è concepito, ed è poi da sviluppare, in forma di piano unitario o di progetto unitario, però non indipendente dal disegno del M.O.L. cui lo SCH.IMP. appartiene, anzi subordinatamente alle esigenze funzionali, formali, paesaggistiche e ambientali dell'intero settore di territorio considerato nel M.O.L.

D- Ogni SCH.IMP. riguardante espansioni e ristrutturazioni urbanistiche è da sviluppare almeno in forma di Planovolumetrico di 3° Livello (vedi il successivo punto 4°) che il Comune deve adottare e pubblicare prima di stipulare convenzioni, rilasciare concessioni edilizie, concedere autorizzazioni ad eseguire lavori, compiere o far compiere interventi di qualsiasi tipo.

E per ciascuna delle espansioni, e per ciascuna delle ristrutturazioni urbanistiche, previste nei M.O.L. relativi alle dieci località elencate al punto 2°/C, è redatto (e fa già parte dei detti M.O.L., quindi del P.R.G.) uno SCH. IMP. completo di Quadri e di Note riguardanti le quantità, qualità e destinazioni delle opere previste;

E per alcune delle suddette espansioni e per alcune delle suddette ristrutturazioni urbanistiche è inoltre redatto a titolo esemplificativo, ed è allegato al P .R.G., un progetto planovolumetrico (PL V .) di 1° livello, i cui scopi sono descritti al successivo punto 4°, lettera B.

G- Lo SCH. IMP. Può essere modificato dal Comune in qualsiasi momento, entro i confini del territorio facente parte del M.O.L., e delimitato come "Settore Complesso" e nei limiti del relativo Quadro Sinottico delle Quantità e Destinazioni d'Uso, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.

4°-Planovolumetrico di 1° livello (PLV ./1° liv.); Planovolumetrico di 2° livello (PL V ./2°liv); Planovolumetrico di Coordinamento delle Realizzazioni (PL V ./3°liv); per le definizioni e descrizioni dei planovolumetrici vedi Capitolo Nono delle presenti Norme.

A-Secondo le Norme di P.R.G. riguardanti metodi e procedure (vedi I.3), per ogni sub-settore di territorio comunale per il quale sia stato predisposto (come parte di un M.O.L.) uno Schema di Impianto, il Comune deve adottare e pubblicare almeno un PL V. di 3° livello prima di rilasciare concessioni edilizie, autorizzare l'esecuzione di lavori, stipulare convenzioni per realizzazioni.

B-Secondo le stesse Norme (vedi Art.I.3.), la progettazione e la adozione di un PL V. di 3° liv. deve avvenire per fasi, iniziando da un PL V. di 1°livello, che ha carattere orientativo e dimostrativo. Infatti, i PL V. di 1° livello, secondo le Norme relative alla loro elaborazione (vedi Capitolo Nono):

B.1.definiscono in forma orientativa la disposizione spaziale dei volumi, delle infrastrutture, degli arredi;

B.2.consentono al Comune di valutare, orientativamente, gli effetti estetici, paesaggistici e ambientali delle realizzazioni previste negli "Schemi di Impianto", senza obbligare il Comune e/o gli interessati alle analisi ed elaborazioni relativamente più complesse richieste per i PL V. di livello superiore;

B.3.consentono di eseguire i primi, orientativi calcoli di fattibilità economica delle opere pubbliche e private, e quindi di valutare la possibilità di stipulare convenzioni con eventuali soggetti attuatori;

B.4.sono però planovolumetrici orientativi per una o più di una delle seguenti ragioni:

-sono redatti su basi topografiche tratte da rilievi aerofotogrammetrici eseguiti da alta quota e non da rilievi topografici sul campo;

-sono redatti in base a conoscenze approssimate delle. situazioni geo-idrologiche e litologiche, in assenza di accertamenti eseguiti con trivellazioni, elettrogeognosi o strumenti e metodi corrispondenti;

-sono redatti utilizzando, per i dimensionamenti, TIPI prestabiliti di edifici e di altre opere, disegnati in apposita raccolta allegata al P.R.G., e non progetti espressamente concepiti per i luoghi in cui dovranno essere realizzati;

-non sono disegnati su mappe catastali.

C-I PL V .di 2° e di 3° livello sono gradualmente più esatti e completi, secondo le Norme relative alla loro elaborazione (vedi Art. IX.3 e IX.4).

D- I PL V sono strumenti urbanistici di dettaglio ed assumono, in rapporto agli interventi previsti ed ai diversi livelli di dettaglio ( 1°, 2° o 3° livello ), valore giuridico-amministrativo ed efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- piano particolareggiato ( art.13 legge 1150/1942);
- piano di zona per l' edilizia economica e popolare (legge 167/1962);
- piano per gli insediamenti produttivi (art.27legge 865/1971);
- piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 legge 457/1978)
- piano di lottizzazione ( art.28 legge 1150/1942)
- programma integrato di intervento (art.16legge 179/1992)
- programma di recupero urbano (art.11 D.L. 398/1993, conv. Con legge 492/1993).

**I.2.3. STRUMENTI "ELEMENTARI"**, di cui sono ricordati qui di seguito solo i caratteri generali, sono così definiti perché, diversamente considerati in I.2.2, non riguardano "insiemi" o "sistemi" formati da opere diverse e da ZONE ed AREE diverse, tra loro contigue, tra loro interagenti, da armonizzare, ma riguardano singole opere, singole ZONE, singole AREE di P.R.G., singoli SISTEMI, ecc..

1°-Strumenti "Elementari" primo gruppo: Zone di P.R.G, Aree di P.R.G., Fasce di Rispetto, Aree di Salvaguardia, Nastri Infrastrutturali, Schemi di Impianti a Rete e a Punto. Per ciascuno dei suddetti strumenti di P .R.G sono redatte apposite Norme.

Quelli tra i suddetti strumenti che sono utilizzati e disegnati all'interno di un Modello di Organizzazione Locale già adottato, di uno Schema di Impianto già adottato, di un PL V. già adottato, non possono essere oggetto di Variante o di Deroga, se non è al contempo oggetto di Variante o di Deroga l'intero Modello o Schema o PL V. di cui sono parte.

2°-Strumenti "Elementari" secondo gruppo: Giudizi di Valore. Consistono in riconoscimenti di determinate "qualità" (presenza di aspetti di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale) in Zone, Aree, opere esistenti e in elementi e sistemi naturali; comportano precauzioni e limitazioni negli usi e negli interventi consentiti. Vedi, in particolare, la Analisi del Patrimonio Edilizio Esistente, la Analisi dei Percorsi Storici.

3°-Strumenti "Elementari" terzo gruppo: "Tipi" di Edifici, di Strade, di Arredi, di Impianti, ecc. Consistono in progetti-standard e in capitoli-standard utilizzati e/o da utilizzare come ausili per conferire, in sede di elaborazioni preliminari di piani e progetti, determinate qualità al disegno e al proporzionamento di nuove opere singole (e, solo per conseguenza, al disegno e al proporzionamento di nuovi complessi di opere).

4°-Strumenti "Elementari" quarto gruppo: Progetti Definitivi e Progetti Esecutivi, da elaborare per ottenere concessioni edilizie e/o autorizzazioni ad eseguire lavori, e per stipulare convenzioni.

## Articolo I.3

### METODI E PROCEDURE DI P.R.G.

I METODI e le PROCEDURE di P.R.G. sono oggetto di precisazioni contenute nelle varie Norme di P.R.G. riguardanti essenzialmente ciò che segue:

A-i diversi strumenti di P .R.G. citati nel precedente Articolo 1.2. Di ciascuno sono indicate, nelle Norme, le forme di elaborazione, di eventuale revisione, di utilizzazione;

B-Ie Varianti e Deroghe al P.R.G. in particolare:

1°-le delimitazioni, le destinazioni, le densità, le altezze degli edifici, i distacchi tra edifici, gli indici di edificabilità riguardanti ZONE e AREE ricadenti entro i confini di un MODELLO di ORGANIZZAZIONE LOCALE (M.O.L.) già adottato dal Comune, o in SCHEMI di IMPIANTO adottati come parti di un M.O.L., non possono essere oggetto di Varianti o Deroghe senza nuova adozione del M.O.L., adeguatamente revisionato, di cui tali ZONE, AREE e/o SCHEMI di IMPIANTO fanno parte; la revisione e riadozione del M.O.L deve avvenire su parere della Commissione per la Pianificazione del Territorio Comunale (C.P.T., vedi Art. 1.6);

2°-le Varianti e Deroghe comportanti edificabilità o realizzazione di infrastrutture stradali in luoghi che ricadono in fasce di rispetto, comportano lo spostamento e la ridefinizione delle fasce stesse mantenendone inalterata l'ampiezza; gli spostamenti e le ridefinizioni di fasce di rispetto devono avvenire su parere della suddetta Commissione;

C-la composizione e il funzionamento della Commissione per la Pianificazione del Territorio (C.P.T.);

D-gli ACCORPAMENTI di P.R.G. ("accorpamenti" di suoli, di risorse, di opere già esistenti e di opere e trasformazioni previste o consentite) il cui scopo è la stipula di Convenzioni che abbiano congiuntamente i seguenti caratteri:

1°-siano convenzioni stipulabili tra il Comune e operatori privati, o tra Comune e altri enti pubblici, per la ordinata realizzazione di interventi complessi, non attuabili direttamente o non interamente dal Comune, specie se comportanti numerosi progetti da coordinare tra loro sia nello spazio fisico che nei modi e nei tempi di realizzazione;

2°-siano convenzioni tra loro confrontabili, prima delle stipule, per ciò che riguarda sia i diritti che caso per caso il Comune intende concedere ai soggetti attuatori, sia per ciò che riguarda gli oneri che caso per caso il Comune intende imporre ai soggetti stessi; il tutto al fine di facilitare il preventivo pubblico controllo sui criteri, i metodi, le procedure di convenzionamento che il Comune intende adottare per convenzioni diverse, tutte stipulabili durante un determinato periodo o sotto-periodo pluriennale.

## Articolo I.4

### LE VARIANTI AL P.R.G.

#### **I.4.1. ELABORAZIONE, PRESENTAZIONE, ESAME DI PROPOSTE DI VARIANTE.**

Le proposte di Variante devono essere elaborate ed adottate nel rispetto della legge Regionale, possono essere presentate al Comune in più fasi successive (vedi 1.4.2.), sono sottoposte dal Comune al parere della Commissione per la Pianificazione del Territorio Comunale (C.P.T.; vedi 1.6. e Regolamento Edilizio) e, in base a parere definitivo della C.P.T. (vedi 1.4.3), possono essere eventualmente adottate dal Consiglio Comunale, essere oggetto di pubblicazioni, essere inviate alla Regione per l'approvazione.

- A- Durante la prima fase i documenti possono consistere in schemi di massima e in relazioni di massima, corredati di fotografie dei luoghi interessati, ed, eventualmente fotomontaggi sommari illustranti gli interventi ipotizzati; allegando sempre, inoltre, gli estratti in riproduzione per fotocopia- delle parti di tutte le cartografie di P.R.G., e di tutte le Norme di P.R.G., riguardanti i luoghi interessati e gli interventi ipotizzati; la Commissione CPT cui sono richiesti pareri su proposte di Variante, può esprimere su tali documenti di prima fase pareri di massima, comunque attenendosi alle indicazioni contenute in apposito capitolo di RE.
- B- Altrettanto vale per eventuali fasi intermedie, fino a parere definitivo, per il quale vale la successiva voce C.
- C- La documentazione di una proposta di Variante da sottoporre a parere definitivo della Commissione deve consentire alla stessa e al Consiglio un esame ordinato e completo, per argomenti e problemi distinti, secondo l'ordine esposto in apposito capitolo di RE.

#### **I.4.2. PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER FASI E PARERI DI MASSIMA**

In caso il proponente intenda procedere per fasi:

a - fin dalla prima fase, i documenti da presentare devono essere uniti ad estratti in fotocopia delle parti di tutte le cartografie di PRG e di tutte le Norme di PRG riguardanti i luoghi interessati. e loro dintorni, nonché di tutte le Norme di PRG riguardanti le opere da attuare e quelle previste in PRG ma da non attuare o da modificare secondo la proposta.

b - In prima fase, i documenti in cui è rappresentata e descritta la proposta possono consistere in schemi di massima e in relazioni di massima; devono essere sempre corredati da fotografie dei luoghi interessati e loro dintorni, nonché da fotomontaggi rappresentanti gli interventi ipotizzati, gli effetti visibili sui dintorni, gli effetti visibili dai dintorni.

c- la C.P.T., attenendosi alle indicazioni contenute in apposito capitolo del RE, può chiedere studi, chiarimenti, documenti ulteriori, o può esprimere immediatamente tali pareri; questi non sono impegnativi per il Comune.

d - le precedenti voci a, b, c, valgono anche per eventuali fasi intermedie.

#### **I.4.3. PRESENTAZIONE IN FORMA DEFINITIVA ED ESAME CONCLUSIVO DI PROPOSTE DI VARIANTE**

La documentazione di una proposta di Variante da sottoporre a parere definitivo della C.T.P.:

- deve essere corredata dei documenti indicati nella voce a di 1.4.2., nonché delle fotografie e dei fotomontaggi indicati nella voce dello stesso paragrafo 1.4.2.
- deve consentire alla C.P.T. e al Consiglio Comunale un esame ordinario e completo della proposta per argomenti e problemi distinti, secondo l'ordine esposto in apposito capitolo del RE.

La Commissione C.P .T. cui è sottoposta dal Sindaco una proposta di Variante redatta in forma definitiva la esamina e la ritrasmette al Sindaco unitamente a definitivo parere espresso nelle forme stabilite in RE, con proposta di rigetto o di accettazione totale o parziale, motivandone il contenuto e le eventuali condizioni di accettazione.

## Articolo **I.5**

### DEROGHE

**I.5.1.** Il Sindaco, acquisiti i pareri della Commissione CPT, propone al Consiglio Comunale deroghe alle presenti Norme e alle indicazioni e precisazioni di PRG esclusivamente per edifici, infrastrutture e impianti pubblici, di interesse e/o uso pubblico.

## Articolo I.6

### COMMISSIONE PER LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

**I.6.1.** La Commissione per la Pianificazione del Territorio Comunale (C.P.T.) è organo interdisciplinare a carattere non solo consultivo, ma anche propositivo e operativo, istituibile dal Comune affinché, in considerazione della complessità dei fenomeni in atto e prevedibili nel territorio comunale, studi con continuità problemi complessi, non esclusivamente urbanistici, ma ad un tempo territoriali, urbanistici, paesaggistici, ambientali, economici, sociali, giuridici, amministrativi, esprima pareri su tali problemi quando a ciò invitata, ed elabori sistematicamente proposte di modifiche da apportare ai documenti di P.R.G. e al Regolamento Edilizio.

Della C.P.T. sono membri di diritto il Sindaco, o suo delegato, in qualità di presidente, i dirigenti responsabili dei servizi tecnici, urbanistici ed ambientali del comune, e sono "membri esterni" studiosi e specialisti in discipline diverse elencate nel Regolamento Edilizio. Funge da segretario un dipendente comunale nominato dal Sindaco.

Qualora la C.P.T. non sia istituita, le funzioni consultive e quelle propositivo-operative a questa attribuibili secondo il presente articolo sono svolte come segue:

- a- sono svolte dalla Commissione Edilizia, le funzioni consultive che tale Commissione può svolgere per legge e/o secondo opportunità e consuetudini;
- b- le altre funzioni consultive e operativo-propositive sono svolte dall'Amministrazione Comunale, o da professionisti e/o istituti specializzati volta a volta incaricati.

**I.6.2.** La C.P.T. può essere istituita in accordo con Amministrazioni di Comuni confinanti e in accordo con tali Amministrazioni utilizzata per tutti o per alcuni degli argomenti fin qui elencati o per problemi di interesse di più Comuni.

**I.6.3.** La nomina, i compiti e l'organizzazione della CPT sono disciplinati nel RE.

## Articolo **I.7**

### COMMISSIONE EDILIZIA

**I.7.1.** La Commissione Edilizia (C.E.) è organo tecnico consultivo a carattere interdisciplinare da istituire e da utilizzare secondo quanto previsto in merito da leggi nazionali e da leggi, direttive, decreti della Regione.

**I.7.2.** Il Comune può convocare eccezionalmente in riunione congiunta la Commissione Edilizia (C.E) e la Commissione per la Pianificazione del Territorio (C.P.T.) per eseguire confronti tra i rispettivi criteri e programmi di attività e per verificare periodicamente l'efficacia della applicazione dei criteri, e della attuazione dei programmi, ai fini della corretta gestione e utilizzazione del P.R.G..

**I.7.3.** La nomina, i compiti e l'organizzazione delle Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata, prevista dalla L.R. n.24/93, sono disciplinati dal regolamento Edilizio.

## **Capitolo Secondo**

ASPETTI QUANTITATIVI.  
DIMENSIONI DI SUPERFICI DESTINATE O DA DESTINARE A VARI USI.  
DIMENSIONI DI OPERE ESISTENTI E PREVISTE.  
RAPPORTI TRA DIMENSIONI, INDICATORI URBANISTICI ED EDILIZI.  
CARATTERI QUALITATIVI.

## Articolo **II.1**

### DIMENSIONI.

Tutte le "superfici" definite nel seguito sono proiezioni su piano orizzontale delle superfici effettive di terreni o di opere, qualunque sia, nella realtà, la loro morfologia, forma o pendenza; allo stesso modo, le espressioni "lunghezza", "distanza", "distacco", "ampiezza", sono proiezioni su piano orizzontale di segmenti di retta tracciati tra due punti, ciascuno dei quali posto ad una qualsiasi quota s.l.m.

#### **II.1.1. SUPERFICIE TERRITORIALE**

E' la superficie perimetrata sulle planimetria di PRG nelle quali lo stesso PRG si attua e comprende aree pubbliche e di uso pubblico nelle estensioni e ubicazioni indicate nelle tavole di PRG.

#### **II.1.2. Sz, Sa, Si, Sl, Ss.**

Sono le superfici di ZONE di P.R.G. (Sz), di AREE di P.R.G. (Sa), di isolato (Si), di lotto (Sl), di porzioni di terreno di qualsiasi tipo delimitate in P.R.G. o da delimitare secondo P.R.G. (Ss).

#### **II.1.3. S.Ab.U.= SUPERFICIE ABITABILE UTILE.**

La S.Ab.U. è la superficie orizzontale interna non occupata da murature portanti ne da pilastri portanti e delimitata dalla porta di ingresso e dalle superfici verticali interne delle pareti d'ambito.

Non sono comprese nella S.Ab.U. le superfici di balconi, di logge sporgenti o rientranti, di porticati, di scale o passerelle condominiali, ne le superfici di scale o passerelle a servizio esclusivo dell'unità quando tra le stesse e l'unità è interposta la porta di ingresso all'unità.

#### **II.1.4. S.A.U.N.= SUPERFICIE ABITABILE UTILE NETTA.**

La S.A.U.N. di una unità abitabile è la superficie che si ottiene sottraendo alla S.Ab.U. su definita la parte occupata o occupabile al suo interno da tramezzature.

#### **II.1.5. a- S.P.EFF . = SUPERFICIE EFFETTIVA DEL PIANO (DI UN EDIFICIO).**

#### **b- S.P.CONV.= SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL PIANO (DI UN EDIFICIO).**

**a-** La S.P.EFF è la superficie orizzontale, misurabile sul progetto esecutivo di un edificio, ovvero in edificio compiutamente realizzato, occupata da un piano dell'edificio stesso, ivi comprendendo ciò che segue:

- le superfici S.Ab.U. interne alle unità abitabili del piano;
- le superfici occupate da strutture portanti e da murature di perimetro;
- le superfici occupate da scale esterne alle unità abitabili (siano le scale coperte o scoperte, individuali o condominiali) e da ascensori;
- 1/3 delle superfici di porticati privati;
- 1/2 della superficie di logge, calcolata fino al filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio considerando come loggia un locale avente almeno tre lati verticali chiusi;

**b- Le S.P.CONV. = SUPERFICIE CONVENZIONALE**

E' la superficie di piano riscontrabile in "TIPI di edifici" utilizzati per simulare soluzioni urbanistiche, escludendo dal calcolo le superfici di logge, porticati, balconi disegnati nei TIPI stessi;

- serve per orientare il Comune e i privati nei riguardi di progettazioni e di realizzazioni previste o consentite dal P.R.G.
- Si ottiene aggiungendo alle S.Ab.U. del piano:
  - la superficie dei muri d'ambito (sempre ipotizzati dello spessore di cm. 40 se sono muri di perimetro, e dello spessore di cm. 20 se sono muri di separazione tra unità abitabili contigue);
  - la superficie di strutture portanti interne;
  - le superfici occupate da gradini, da pianerottoli, da ingressi a scale (escluse le parti vuote tra le rampe) siano esse coperte o scoperte, condominiali o non;
  - le superfici occupate da ascensori e da altri impianti.

**II.1.6. a- H.E.EFF. = ALTEZZA DI EDIFICI ESISTENTI**

**b- H.E.CONV.= ALTEZZA DI EDIFICI PREVISTI** in Norme, o in Schemi per espansioni urbanistiche, o in Schemi per ristrutturazioni e recuperi urbanistici, o in Planovolumetrici di 1°,2°,3° livello.

**a-** la H.E.EFF. di edifici esistenti è misurata per facciate o per tratti di facciata, intendendo per tratto di facciata ogni tratto la cui linea di imposta del tetto o di cornice, ovvero la cui linea di parapetto del terrazzo di copertura, è a una quota determinata s.l.m., diversa dalle altre. L'altezza di ogni tratto di facciata è la distanza misurata in verticale che in quel tratto intercorre tra piano di posa del tetto, ovvero piano di calpestio della copertura a terrazza, e una quota media tra la più alta e la più bassa delle q.s.l.m. riscontrabili lungo la linea di contatto del tratto di facciata con il terreno o con il marciapiede.

**b-** La H.E.CONV. di edifici, muri di sostegno, altre opere di cui è prevista o consentita la realizzazione, è definita caso per caso in Norme di P.R.G., o in Schemi per espansioni e ristrutturazioni, o in planivolumetrici, sempre con riferimento duplice:

- riferimento alle quote del suolo secondo rilievi ante-realizzazione,
- riferimento alle quote del suolo dopo le modellazioni del suolo stesso previste in Norme, o in Schemi per espansioni e ristrutturazioni, o in Planovolumetrici.

**II.1.7. a-** V.P.EFF. = VOLUME EFFETTIVO DI PIANO (DI UN EDIFICIO) .

**b-** V.P.CONV. = VOLUME CONVENZIONALE DI PIANO (DI UN EDIFICIO).

**a-** Il V.P.EFF. è il prodotto della S.P.EFF. per l'altezza del piano, misurata dal pavimento del piano sovrastante o, per l'ultimo piano, all'estradosso (misurato nel punto la cui quota s.l.m. è intermedia tra le quote massime e minime di estradosso ) del solaio sovrastante, suddividendo il piano in più settori se nel piano esistono settori con altezze diverse.

Per le scale esterne scoperte il V.P.EFF. va calcolato come metà del volume di scala chiusa che abbia copertura posta alla stessa quota del solaio di copertura del più alto dei piani serviti.

**b-** Il V.P.CONV. è il prodotto della S.P.CONV. per tre metri di altezza (distanza presunta tra il pavimento di un piano e il pavimento del piano sovrastante) più una quota pari a cm. 50 divisi per il N° dei piani.

**II.1.8. a-** V.E.EFF. = VOLUME EFFETTIVO DI EDIFICIO.

**b-** V.E.CONV. = VOLUME CONVENZIONALE DI EDIFICIO.

**a-** Il V.E.EFF., volume effettivo di un edificio è il volume risultante dalla somma dei V.P.EFF. definiti nel precedente paragrafo.

**b-** Il Volume Convenzionale di un edificio (V.E.CONV.) è il volume risultante dalla somma dei V.P.CONV. definiti nel precedente paragrafo, e vale l'avvertenza contenuta nella voce b del paragrafo II.1.5.

**II.1.9. NORMA SUL RAPPORTO TRA VOLUMI EFFETTIVI E VOLUMI CONVENZIONALI DI UN EDIFICIO DA COSTRUIRE, O DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE.**

**a-** Nei "quadri sinottici delle quantità e delle destinazioni" uniti allo S.S.T.C., in quelli uniti a ZONE o AREE per le quali è obbligatorio redigere PLANOVOLUMETRICI o progetti particolareggiati prima di eseguire lavori, e in varie norme di P.R.G. riguardanti aree edificabili, le quantità delle edificazioni consentite e destinate ai vari usi sono stabilite indicando solo la S.Ab.U. (superficie abitabile utile) ivi realizzabile, senza indicare la dimensione del volume necessario a contenere tale S.Ab.U. se non come "VOLUME CONVENZIONALE", il cui significato è definito in II.1.7/b.

**b-** Il VOLUME EFFETTIVO che attraverso progettazione definitiva potrà essere conferito ad edifici che sono da costruire, ovvero da demolire e ricostruire, e la cui dimensione è da scegliere rispettando i valori di S.Ab.U. o di S.U.N.A stabiliti nei modi detti potrà essere diverso dal VOLUME CONVENZIONALE

**c-** la differenza in più o in meno tra VOL. CONV. e VOL. EFFETTIVO, ammessa dalle presenti norme, può derivare da ciò che segue:

1°-scelta di pareti d'ambito di spessore maggiore o minore di quello ipotizzato nel calcolare il VOL.CONV. ;

2°-scelta di tipi di scale e di logge di dimensioni maggiori o minori di quelle ipotizzate come sopra;

3°-scelta di altezze libere interne di piano maggiori o minori di quelle ipotizzate come sopra, purché siano rispettati i seguenti limiti minimi e massimi:

I- per i locali abitabili di abitazioni, uffici, e altri locali a questi assimilabili: h. interna, min. m. 2,70, max. m. 3,50;

II- per locali non abitabili annessi ad abitazioni (p.es. soffitte): h. interna, min. m. 1,90, max. m. 2,40;

III- per locali destinati a commercio al minuto: h. interna, min. m. 3,00, max. m. 3,50. IV- in caso di altezze libere interne superiori alle massime suddette, la S.Ab.U. e/o la S.A.U.N. dei locali di tale superiore altezza è calcolata due volte.

#### **II.1.10. R= RAGGI; D= DISTACCHI; DS= DISTANZE; AMP= AMPIEZZE.**

I simboli su indicati sono utilizzati in P.R.G. per imporre il rispetto di misure minime e/o massime misurate in proiezione su piano orizzontale, riguardanti curve e raccordi stradali, bordi di marciapiedi o di recinzioni o di aiuole, localizzazioni di edifici e di opere varie rispetto ad altre opere o ad elementi naturali, dimensionamento di fasce di rispetto, ecc.

#### **II.1.11. S.U.N.A.= SUPERFICIE UTILE NON ABITABILE.**

La S.U.N.A. è la superficie orizzontale interna di ambienti coperti e chiusi non abitabili, utilizzabili unicamente, come autorimesse, cantine, magazzini e simili, a causa delle loro dimensioni e/o dei caratteri costruttivi.

In riferimento al carattere dimensionale di cui sopra è fissata un'altezza massima interna di piano, pari a m.2,40.

Per gli edifici da costruire, o da demolire e ricostruire, la quantità di S.U.N.A. da realizzare non potrà eccedere la quantità della superficie coperta dell'edificio di cui al successivo paragrafo II.1.12 e non potrà essere collocata all'esterno della sagoma della stessa S.C. Entrambe queste ultime due condizioni non si applicano qualora la S.U.N.A. sia unicamente utilizzata per raggiungere la quantità minima di parcheggi pubblici o privati previsti dalle normative.

#### **II.1.12. S.C.= SUPERFICIE COPERTA.**

La S.C. di edifici esistenti e/o previsti in Norme, o in Schemi per espansioni urbanistiche, o in Schemi per ristrutturazioni e recuperi urbanistici, o in Planovolumetrici di 1°,2°,3° livello, corrisponde all'area delimitata dalla linea perimetrale di massimo ingombro dell'edificio fuori terra, proiettata su di un piano orizzontale. Essa è pertanto comprensiva di logge, scale scoperte fuori terra, passerelle, tettoie o gronde sporgenti oltre 1 metro dalla linea perimetrale, porticati. Non è invece comprensiva di balconi o scale scoperte interrate.

#### **II.1.13 DIMENSIONI VOLUMETRICHE CUI FARE RIFERIMENTO NEL CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSIONARI.**

a- Per gli edifici da costruire, o da demolire e ricostruire, si fa riferimento al V.E.EFF. di cui alla voce a) del paragrafo II.1.8.

b- Per gli edifici esistenti si fa riferimento al V .E.EFF .di cui alla voce a) del paragrafo II.1.8 tenendo conto della seguente correzione:

- nel calcolo delle S.P.EFF .di cui alla voce a) del paragrafo II.1.5 dovranno essere escluse le superfici di balconi e logge di cui all'ultimo periodo, mentre dovrà essere inclusa la S.U.N.A. di cui al paragrafo II.1.11

## Articolo **II.2**

### INDICATORI URBANISTICI ED EDILIZI.

**II.2.1.** Con riferimento alle "dimensioni" considerate nel precedente Art. II.1., tutti gli INDICATORI di P.R.G. sono espressi in forma di "rapporti tra dimensioni"; indicano i rapporti tra le dimensioni (lineari, o di superfici, o di volumi) di opere, zone, aree effettivamente esistenti, ovvero indicano rapporti massimi o minimi da rispettare nel dimensionare e localizzare opere e trasformazioni varie da realizzare, in quanto previste o consentite in documenti di P.R.G.

Sono qui di seguito elencati gli "indicatori" utilizzati con maggior frequenza nei documenti di P.R.G., fermo restando che altri indicatori sono stabiliti e definiti volta a volta, secondo esigenze di pianificazione, in varie T A V. di P .R.G. o in documenti ad esse allegati.

**II.2.2.** S.Ab.U./SI; S.Ab.U./Si; S.Ab.U./Sa; Sb.A.U/Sz.

Indici di edificabilità espressi come rapporti tra S.Ab.U. (Superficie Abitabile Utile, vedi parag. II.1.3) consentita in un lotto, in un isolato, in un'Area di P.R.G., in una Zona di P .R.G., e superficie SI del lotto, Si dell'isolato, Sa dell'Area, Sz della Zona.

**II.2.3.** S.U.N.A./SI; S.U.N.A./Si; S.U.N.A./Sa; S.U.N.A./Sz.

Indici di edificabilità espressi. come rapporti tra S.U.N.A. (Superficie Utile Non Abitabile, vedi parag.II.1.II) consentita in un lotto, in un isolato, in un'Area di P.R.G., in una Zona di P.R.G., e superficie SI del lotto, Si dell'isolato, Sa dell'Area, Sz della Zona.

**II.2.4.** V.E.CONV./SI; V.E.CONV./Si; V.E.CONV./Sa; V.E.CONV./Sz.; V.E.EFF./SI; V.E.EFF./Si; V.E.EFF./Sa; V.E.EFF /Sz.

Indici di edificabilità espressi come rapporti tra il totale dei V .E.CONV .(Volumi Convenzionali, vedi parag. II.1.7), o tra il totale dei V .E.EFF .(Volumi Effettivi, vedi parag. II.1.7) di edifici realizzabili in un lotto, in un isolato, in un'Area di P.R.G., in una Zona di P.R.G., e la superficie SI del lotto, Si dell'isolato, Sa dell'Area di P.R.G., Sz della Zona di P .R.G.

**II.2.5.** S.C./SI; S.C./Si; S.C./Sa; S.C./Sz.

Indici di edificabilità espressi come rapporti tra S.C. (Superficie Coperta, vedi parag. II.1.12) consentita in un lotto, .in un isolato, in un'Area di P.R.G., in una Zona di P.R.G., e superficie SI del lotto, Si dell'isolato, Sa dell'Area, Sz della Zona.

## Articolo **II.3**

### CARATTERI QUALITATIVI

**II.3.1** Il Regolamento Edilizio deve contenere norme relative ai caratteri qualitativi da conferire ad opere nuove previste o consentite ed ai recuperi e restauri.

**II.3.2.** Il Comune può in qualsiasi momento adottare rielaborare e riadottare piani, progetti e regolamenti riguardanti i miglioramenti da conseguire gradualmente nell'arredo urbano e nel paesaggio urbano e periurbano, anche specificando, per insegne ed altri arredi, dimensioni, materiali, caratteri, forme, colori, intensità di illuminazione artificiale, tipo di essenze arboree, *ecc.*

**II.3.3.** Recuperi e restauri: qualità degli interventi secondo le norme contenute nei Capitoli Sesto e Settimo.

**II.3.4.** Impianti a verde: in giardini e parchi pubblici e privati; come arredi di strade e piazze; in fasce di rispetto; in aree individuate con apposita campitura su T A V. di P.R.G. scala 1:2000 (FP-V3), ovvero in "suolo pubblico di margine" e in aree per "verde di arredo".

Da eseguire:

- con specie locali o naturalizzate, descritte ed elencate nel Regolamento del verde o in apposito capitolo del R.E.;
- a seguito di progetti specifici elaborati da Professionisti abilitati.

**II.3.5.** Parcheggi privati e/o di pertinenza dei singoli edifici.

In tutti gli edifici di nuova costruzione comprese le ricostruzioni e negli ampliamenti di edifici esistenti debbono essere riservati appositi spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a quella stabilita dall'art.41 sexies L. 1150/42 e successive modificazioni. Per gli ampliamenti tale norma si applica nei casi in cui si verifichi un aumento volumetrico superiore o uguale a 100 mc.

Detti spazi non potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni o a quelle, maggiori, stabilite da norme o altri documenti di P.R.G. in situazioni determinate. In ogni caso dovrà essere garantito almeno 1 posto macchina, di congrue dimensioni ed effettivamente disponibile ed utilizzabile, per ciascuna unità immobiliare. .

I parcheggi potranno essere ricavati all'interno dell'edificio, nella sua area di pertinenza o, ma ad esclusione delle zone E, in altra area specificatamente e permanentemente asservita allo stesso, sia in superficie che nel sottosuolo con esclusione, nell'ultimo caso, delle aree ricadenti in zona A1, salvo che ciò non sia specificatamente previsto in altre norme o documenti di P.R.G.. I parcheggi in superficie dovranno rispettare i caratteri qualitativi descritti in più parti delle presenti norme.

A servizio degli edifici esistenti, anche in zone E, ed alle condizioni di cui al precedente comma, è consentita la realizzazione nei locali siti al piano terra dei

fabbricati, nel sottosuolo degli stessi, ovvero nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza, parcheggi da destinare ad uso pertinenziale delle singole unità immobiliari. Non è comunque consentita la realizzazione di parcheggi interrati di nuova costruzione all'interno del perimetro di edifici di valore A, B, Cx, C e delle relative "superfici libere di pertinenza", per le parti di quest'ultime ritenute dal comune da conservare e restaurare.

Le aree a parcheggio saranno permanentemente asservite all'uso dei relativi edifici mediante atto di vincolo da registrare e trascrivere a cura e spese dei proprietari. I parcheggi di cui sopra vanno considerati in aggiunta agli standards prescritti dal D.M. 1444/68, nelle quantità stabilite dalle relative disposizioni regionali e/o comunali.

### **II.3.6. Recinzioni, piscine e serbatoi in zona E.**

Le recinzioni e le piscine dovranno essere realizzate con le modalità di cui al R.E. Tutti i serbatoi (g.p.l., acqua, ecc.) dovranno essere completamente interrati.

### **II.3.7. Dotazione e caratteristiche dei parcheggi per nuovi insediamenti ad uso commerciale – art.10 Del. C.R. n.137/99.**

Ai fini dell'applicazione della presente norma si intendono:

#### **1) Per nuovi insediamenti** ad uso commerciale,

- le nuove edificazioni o gli ampliamenti destinati ad uso commerciale (qualunque sia la tipologia dell'insediamento commerciale);
- il cambio di destinazione d'uso degli edifici edificati in forza di concessioni edilizie rilasciate dopo l'entrata in vigore del presente articolo II.3.7, da una qualsiasi destinazione d'uso in uso commerciale (qualunque sia la tipologia dell'insediamento commerciale);
- il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti da una qualsiasi destinazione d'uso in uso commerciale (ad esclusione degli esercizi di vicinato ovunque ricadenti, e delle medie strutture di vendita ricadenti negli ambiti territoriali "Area 1" e "Area 2").
- l'accorpamento o la concentrazione negli edifici esistenti di esercizi commerciali nei soli casi in cui si verifichi la variazione di tipologia dell'insediamento commerciale da esercizio di vicinato a media struttura di vendita (ad esclusione di quelle ricadenti negli ambiti territoriali "Area 1" e "Area 2").

#### **2) Per uso commerciale** si intende l'esercizio delle attività indicate all'art.4 comma 1 D.Lgs.114/98, fatta salva l'esclusione delle attività indicate al comma 2 dello stesso articolo.

La dotazione di parcheggi necessaria per i "nuovi insediamenti commerciali" è suddivisa in "parcheggi per la sosta stanziale" e in "parcheggi per la sosta di relazione", come definiti dall'art.10 comma 1 Del. C.R. n.137/99, ed è quantificata in relazione alla combinazione dei seguenti due parametri:

#### **1) La tipologia dell'insediamento commerciale** come definita dall'art.4 comma 1 D.Lgs.114/98, ovvero:

- esercizio di vicinato (< 250 mq)
- media struttura di vendita (250<x<1500 mq)

#### **2) L'ambito territoriale** in cui è ubicato l'insediamento commerciale, ovvero:

- **Area 1** (centro storico capoluogo) come definita dal Piano del Commercio ed individuata graficamente sulla tavola di PRG n.III.3 “Suddivisione in aree commerciali”, nonché Zona omogenea A (centro storico) come definita dal D.M. 1444/68 ed individuata graficamente sulle tavole di PRG della serie IV “Zone e aree di PRG”.
- **Area 2** (resto del capoluogo) come definita dal Piano del Commercio ed individuata graficamente sulla tavola di PRG n.III.3 “Suddivisione in aree commerciali”.
- **Area 3** (frazione di Sieci) come definita dal Piano del Commercio ed individuata graficamente sulla tavola di PRG n.III.3 “Suddivisione in aree commerciali”.
- **Area 4** (resto del territorio comunale) come definita dal Piano del Commercio ed individuata graficamente sulla tavola di PRG n.III.3 “Suddivisione in aree commerciali”.

La verifica della dotazione di parcheggi per i nuovi insediamenti (come sopra definiti) deve essere effettuata da un professionista abilitato in sede di presentazione al Comune della richiesta di Concessione edilizia o attestazione di conformità ai sensi dell’art.4 della L.R. N°52/99, ovvero, nei soli casi in cui non siano necessarie opere edilizie, in sede di presentazione al Comune della Comunicazione di apertura di esercizio commerciale.

La dotazione minima e le caratteristiche dei parcheggi sono qui indicate partendo dalla tipologia del parcheggio stesso:

## PARCHEGGI PER SOSTA STANZIALE

<b>Tipologia Inseediamento Commerciale</b>	<b>Ambito Territoriale</b>	<b>Dotazione e caratteristiche parcheggi</b>
Esercizio di Vicinato	Area 1/Zona Omogenea A Area 2 Area 3 Area 4	<b>Quantità:</b> Superficie pari ad almeno 1/mq ogni 10 mc di edificio destinato ad uso commerciale, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci (5% della superficie a parcheggio). <b>Localizzazione:</b> Ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l’esercizio commerciale stesso, da reperire secondo la seguente modalità: 1. All’interno degli edifici o nell’area di pertinenza degli stessi, mediante stipula di un atto unilaterale d’obbligo in cui il proprietario dell’edificio ad uso commerciale si impegni a non vendere il parcheggio separatamente dall’unità commerciale, alla quale sarà legato da vincolo pertinenziale fino alla cessazione dell’attività commerciale.
Media struttura di vendita	Area 1/Zona Omogenea A Area 2 Area 3 Area 4	<b>Quantità:</b> zero. (in quanto non previsti dall’art.10 Del. C.R. n.137/99)

## PARCHEGGI PER SOSTA DI RELAZIONE

<b>Tipologia Insediamento Commerciale</b>	<b>Ambito Territoriale</b>	<b>Dotazione e caratteristiche parcheggi</b>
Esercizio di Vicinato	Area 1/Zona Omogenea A	<b>Quantità:</b> zero. (in applicazione dell'art.10 comma 4 lett. a-b-c Del. C.R. n.137/99)
	Area 2 Area 3 Area 4	<b>Quantità:</b> Superficie pari ad almeno 1/mq per ogni mq di superficie di vendita. <b>Localizzazione:</b> Ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, da reperire secondo la seguente modalità: 1. All'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario del parcheggio si impegni a garantire l'uso pubblico dello stesso nelle ore di apertura dell'esercizio e fino alla cessazione dell'attività commerciale alla quale è riferito.
Media struttura di vendita	Area 1/Zona Omogenea A Area 2 Area 3 Area 4	<b>Quantità:</b> Superficie pari ad almeno 1/mq per ogni mq di superficie di vendita (soltanto nei casi di nuova edificazione 1,5 mq) oltre ad ulteriori parcheggi, nella misura minima di 1 mq per ogni mq di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale. <b>Localizzazione:</b> Ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso, da reperire all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, mediante stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il proprietario del parcheggio si impegni a garantire l'uso pubblico dello stesso nelle ore di apertura dell'esercizio e fino alla cessazione dell'attività commerciale alla quale è riferito. <b>Caratteristiche:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.</li> <li>• Il numero dei posti auto non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie a parcheggio.</li> </ul>

## **Capitolo Terzo**

LO SCHEMA STRUTTURALE DEL TERRITORIO COMUNALE  
(S.S.T.C.).

I "SETTORI COMPLESSI" E I "MODELLI DI ORGANIZZAZIONE  
LOCALE".

GLI "SCHEMI DI IMPIANTO" PER ESPANSIONI URBANISTICHE  
E/O PER RISTRUTTURAZIONI E RECUPERI URBANISTICI  
ALL'INTERNO DI "SETTORI COMPLESSI", PER SOTTOZONE E.

## Articolo **III.1**

### SCHEMA STRUTTURALE DEL TERRITORIO COMUNALE (S.S.T.C.).

#### **III.1.1.** Definizione

“E’ Schema Strutturale del Territorio Comunale” la rappresentazione e descrizione territoriale complessiva da conferire, all’insieme del territorio comunale come "obiettivo di pianificazione generale di lungo termine" ottenibile mediante nuove opere, restauri o recuperi di opere e risorse esistenti, azioni diffuse e puntuali di salvaguardia e riqualificazione paesaggistica e ambientale.

#### **III.1.2.** Indicazioni contenute nello S.S.T.C.

Le indicazioni dello S.S.T.C. sono contenute:

A-nella serie III delle TAV. di PRG disegnate, su basi aerofotogrammetriche, alle scale 1:25000 e 1:10000, recanti la scritta "SCHEMA STRUTTURALE DEL TERRITORIO COMUNALE", da utilizzare confrontando sempre le indicazioni in esse contenute con le rappresentazioni dei risultati delle analisi preliminari contenute nella serie II della TAV. di P.R.G.;

B-nella RACCOLTA dei QUADRI SINOTTICI DELLE QUANTITA' e delle DESTINAZIONI d'USO, cui è dedicato il parag. III.1.6, riguardanti le varie località in cui è prevista nuova edificazione o ristrutturazione, ovvero in particolare le ZONE ESr e le AREE RUr e RUai ;

C-nelle presenti NORME di PRG

#### **III.1.3.** Delimitazioni

Nella serie III della TAV. di PRG dello S.S.T.C. sono individuate e delimitate le ZONE di P.R.G., che occupano con maggiore continuità le più vaste superfici del territorio comunale (esempio: Zone agricole, Zone boscate); le parti del territorio stesso da salvaguardare con particolare cura (emergenze geologiche, cacumi, grandi crinali); i sistemi idrici e le relative fasce di rispetto; i sistemi degli insediamenti storici e dei percorsi storici con le relative fasce di rispetto; i principali sistemi infrastrutturali - specialmente stradali - con relative fasce di rispetto, distinguendo quelli di costruzione recente da quelli la cui progettazione e realizzazione è prevista dal P.R.G. i Settori Complessi di cui al paragrafo che segue e relative fasce di rispetto.

#### **III.1.4.** Settori complessi

Sono delimitati, con rinvio ai documenti e strumenti di P.R.G. descritti nel seguito del presente Capitolo Terzo, i principali "settori complessi" - prevalentemente corrispondenti ai principali aggregati urbani e loro dintorni . Settori complessi richiedono piani e progetti unitari, unitariamente concepiti e, per alcune loro parti, anche da realizzare in forma unitaria (Art.III.2)

### **III.1.5. Varianti**

Il Comune può in qualsiasi momento individuare e delimitare nelle tavole dello S.S.T.C. altri "settori complessi" e relative fasce di rispetto inizialmente non delimitati..

Ciò non costituisce VARIANTE al P.R.G. se, unitamente alla nuova delimitazione e al suo interno, sono rispettate le altre Norme di PRG e in particolare quelle contenute negli art.V.2 e V.3 relative rispettivamente ai NUCLEI DI VALORE e ai NUCLEI RIQUALIFICABILI

Costituisce invece VAVRIANTE al P.R.G. negli altri casi.

### **III.1.6. QUADRI SINOTTICI DELLE QUANTITA' E DELLE DESTINAZIONI**

E' parte integrante dello S.S.T.C la RACCOLTA dei QUADRI SINOTTICI delle QUANTITA' e delle DESTINAZIONI d'USO in cui sono indicate le quantità e le destinazioni dei nuovi edifici che secondo il P.R.G., sono realizzabili nei "settori complessi" delimitati nello S.S.T.C., attraverso la redazione e adozione degli strumenti previsti per le attuazioni in tutti i "settori complessi":

- MODELLI DI ORGANIZZAZIONE LOCALE (MOL)
- SCHEMI DI IMPIANTO (SCHIMP) sia per espansioni urbanistiche che per ristrutturazioni e recuperi urbanistici, all'interno e come parti dei M.O.L.;
- PLANOVOLUMETRICI di 1°,2°,3°livello;

## Articolo **III.2**

### MODELLI DI ORGANIZZAZIONE LOCALE (M.O.L.)

#### **III.2.1.DEFINIZIONE**

A- è lo strumento di pianificazione che rende possibile il governo delle trasformazioni urbanistiche, paesaggistiche, ambientali, all'interno e sui dintorni di ogni "settore complesso" individuato e delimitato nello S.S.T.C. secondo i parag. da III.1.4 a III.1.6; è da elaborare e adottare per qualsiasi settore del territorio comunale nel quale il Comune intenda prevedere e attuare completamenti o miglioramenti urbanistici (anche senza previsione di nuove edificazioni) con interventi su attrezzature, infrastrutture, impianti, ovvero ristrutturazioni e recuperi urbanistici, e/o espansioni urbanistiche comunque comportanti opere anche di numero limitato ma tra loro diverse per tipo, tra loro contigue e tra loro funzionalmente interrelate;

B- è un piano unitario, unitariamente concepito;

C- è adottato come "obiettivo di pianificazione locale di lungo termine".

L'adozione del M.O.L. e relativa fascia di rispetto per "settori complessi" non già delimitati dallo S.S.T.C. non costituisce variante al P.R.G. (vedi III.1.5)

L'utilizzazione di ogni M.O.L. deve avvenire considerando insieme e confrontando tra loro tutte le TAV. le Norme e Procedure scritte nelle TAV. stesse

Per le opere esistenti o previste entro i limiti di un M.O.L. ivi incluse le fasce di rispetto, il Comune rilascia concessioni edilizie o autorizzazioni, in base alle suddette Norme e Procedure.

#### **III.2.2. ELABORATI DI MOL**

Ogni M.O.L. con relative fasce di rispetto è disegnato su varie TAV. di PRG sia a scala 1:5000, che alla scala 1:2000 o 1:1000; ogni parte rappresentata sulle TAV. è riferita ad apposite Norme di e Procedure di P.R.G.; valgono come Norme e Procedure di P.R.G. anche le Note scritte sulle TAV. stesse;

#### **III.2.3. VALORE GIURIDICO-AMMINISTRATIVO**

1°-Hanno valore di Piani Particolareggiati:

A- le parti del M.O.L. che già edificate, o già utilizzate per attrezzature, infrastrutture e/o impianti- devono essere sostanzialmente conservate, mantenute, migliorate;

Le ZONE di P.R.G., le AREE di P.R.G., le attrezzature e le infrastrutture stradali che ricadono nelle suddette parti di un M.O.L. già adottato e pubblicato non possono essere oggetto di VARIANTI che comportino cambiamenti di volumi o di destinazioni, a meno che non sia ridisegnato, riadottato e ripubblicato l'intero M.O.L.;

2°-Hanno valore di SCHEMA di IMPIANTO (secondo l'Art. III.3) per le parti del M.O.L. destinate a :

B- espansioni urbanistiche;

C- ristrutturazioni urbanistiche e recuperi urbanistici;

D-aree totalmente inedificabili sempre utilizzabili per colture e imboscamenti e, in base ad autorizzazioni comunali di validità temporanee (massimo 4 anni). Anche per altri scopi non comportanti strutture o impianti fissi, vedi sottozona E agricola cap.V.

-Nei casi B e C, per le attuazioni delle opere previste in uno SCHEMA di IMPIANTO allo stesso deve essere unito, almeno un Planovolumetrico (PLV. vedi cap IX) di 1° livello, altrimenti un PLV. di livello superiore.

-Eventuali VARIANTI comportanti modifiche dei confini entro i quali sono disegnati SCHEMI di IMPIANTO, delle quantità, destinazioni, distribuzioni, comportano la riadozione e ripubblicazione dell'intero M.O.L. e dello SCHEMA di IMPIANTO relativo.

-Per i dintorni non edificati e da non edificare delle parti considerate nei precedenti punti 1° e 2° valgono le norme previste per le FASCE di RISPETTO ( vedi Capitolo Ottavo). Modifiche delle FASCE DI RISPETTO di un M.O.L. già adottato e pubblicato per realizzazioni non ammesse nelle FASCE DI RISPETTO possono avvenire solo attraverso VARIANTE che preveda altresì la modifica delle FASCE mantenendone l'ampiezza.

## Articolo **III.3**

### SCHEMI DI IMPIANTO PER SETTORI DESTINATI, IN UN M.O.L., AD ESPANSIONE URBANISTICA A RISTRUTTURAZIONI E RECUPERI URBANISTICI. A SOTTOZONE E

**III.3.1.** Gli SCHEMI di IMPIANTO sono elaborati, adottati e pubblicati unitamente ai M.O.L., come parti dei M.O.L. cui appartengono.

#### **III.3.2.**

Ogni SCH.IMP. è costituito da:

- A- uno schema grafico almeno alla stessa scala in cui è redatto il M.O.L. cui lo SCH.IMP. appartiene in cui è rappresentata sommariamente, in forma ideogrammatica, la organizzazione spaziale da conferire ai principali elementi (aree, attrezzature, infrastrutture, impianti) da prevedere unitariamente entro i limiti dei settori di M.O.L. destinati ad espansione urbanistica, a ristrutturazione e recuperi urbanistici;
- B- un QUADRO SINOTTICO delle QUANTITA' e delle DESTINAZIONI d'USO ove con indicatori urbanistici ed edilizi nonché note esplicative, sono precisate:
  - le dimensioni da conferire alle varie aree delimitabili al suo interno e alle varie opere ivi realizzabili;
  - rapporti da rispettare tra tali dimensioni;
  - le funzioni da assegnare alle diverse aree ed opere suddette.

#### **III.3.3. Ogni SCH.IMP.:**

- 1°-deve fornire indicazioni sufficienti alla redazione di un PLANOVOLUMETRICO di 1°livello (vedi Art. IX.2) coerente con lo SCH.IMP.
- 2°-può essere pubblicato come parte del P.R.G. unitamente a un PLV di 1° livello con funzione esemplificatrice a dimostrazione della possibilità di risolvere in termini funzionali e compositivi quanto prescritto dal quadro indicato in III.3.2 punto B
- 3°-il suddetto PLANOVOLUMETRICO di 1°liv. può essere tuttavia adottato e pubblicato dal Comune, a titolo di espletamento della prima delle "fasi" attraverso le quali giungere alla redazione del richiesto PLANOVOLUMETRICO di 3°livello.(cap.IX).
- 4° lo SCHEMA di IMPIANTO può essere modificato in qualsiasi momento e le modifiche, qualora rimangano all'interno dei confini individuati nel M.O.L. e nei limiti dei parametri riportati nel relativo Quadro Sinottico delle Quantità, non costituiscono variante al P.R.G..

**III.3.4** Quando superfici di terreno delimitate in uno SCH. IMP. sono destinate a Sottozona E valgono le norme dell'art.V.1.

## **Capitolo Quarto**

### **ZONE ED AREE DI P.R.G. ALL'INTERNO E SUL CONTORNO DEI PRINCIPALI CENTRI ABITATI**

#### ***ZONE DI P.R.G.***

Le ZONE di P.R.G. corrispondono generalmente alle “zone” previste nel D.M. 2.04.1968; altre ZONE sono delimitate in P.R.G. per esigenze derivanti da leggi nazionali e regionali emanate successivamente al decreto citato o derivanti da caratteri storici, paesaggistici e ambientali del territorio comunale.

#### ***SOTTOZONE DI P.R.G.***

L'articolazione di ZONE di P.R.G. in SOTTOZONE è dovuta all'esigenza di determinare e controllare in modi differenti in ciascuna ZONA gli interventi che possono modificare strutture edilizie, infrastrutture, attrezzature e arredi, ovvero che possono conferire un aspetto diverso a strutture edilizie, infrastrutture, attrezzature e arredi da realizzare.

#### ***AREE DI P.R.G.***

Le zone e sottozone di P.R.G. sono articolate o articolabili in AREE di P.R.G. alcune delle quali consistono in isolati o in lotti edificati o edificabili e in altre, contenenti o destinate a contenere attrezzature, infrastrutture, impianti, ciascuna delle quali destinata a svolgere in prevalenza, nella sua ZONA, specifiche funzioni.

## Articolo IV.1

### ZONA "A" TESSUTI EDIFICATI STORICI

#### SOTTOZONA zA-I e AREE A-1, A-01. SOTTOZONE ED AREE IN TESSUTI STORICI.

#### **IV .1.1.** Definizione.

La SOTTOZONA zA-I (parte della ZONA A prevista dal D.M. 2.4.1968) identifica settori di territorio comunale che presentano congiuntamente i seguenti caratteri:

1° - coincidono con luoghi nei quali -per la presenza o contiguità di siti e/o emergenze di particolare valore storico-architettonico si sono formati insediamenti urbani, fino alla metà del secolo ventesimo.

2° - Sono stati - e sono in parte tuttora - luoghi privilegiati di incontro e di scambio per il permanervi, nel corso del tempo di funzioni amministrative, di mercato, di culto, non disgiunte da residenze;

3° - Rivestono interesse storico, artistico, architettonico, urbanistico per età, per la posizione occupata, per la qualità della trama e del disegno urbano, per la quantità, al loro interno, di edifici e di altre opere di interesse storico e/o artistico e per la frequenza, anche su edifici di interesse minore, di ornamenti di accurata fattura.

#### **IV .1.2.** Divieti e condizioni riguardanti allineamenti, altezze, volumi di edifici.

Fermo restando quanto disposto al successivo IV 1.5 nella Sottozona A-1 valgono le seguenti norme:

1°. Divieto di nuovi volumi edilizi:

- a completamento o ampliamento di edifici esistenti;
- in aree pubbliche non edificate;
- nelle "superfici libere di pertinenza" degli edifici esistenti in SOTTOZONA, definite nel par. VI.1.2.

2°. Divieto di ampliare le "superfici coperte" da edifici esistenti, definite nell'Art. II.1.12.

3°. Divieto di eseguire in tutti gli edifici ristrutturazioni di "2a categoria", 2° tipo, così come definite nel par. VII.2.5.

4°. Divieto di eseguire, sugli edifici di valore A, B, Cx ristrutturazioni di "1a categoria" così come definite nei par. VII.2.2 e VII.2.3.

5°. Obbligo di conservare su strade, piazze, altre aree pubbliche inedificate, e su spazi privati, sia gli allineamenti, che le altezze (misurate tra pavimentazione esterna e gronda o tra pavimentazione esterna e sommità dell'ultimo parapetto o ultima cornice) esistenti prima della adozione delle presenti norme, escludendo però allineamenti e altezze derivanti da aggiunte e superfetazioni storicamente e stilisticamente improprie.

6°. Obbligo di valorizzare intrinsecamente, in tutti gli edifici, tutte le opere e finiture di pregio e/o di accurata fattura artigianale esistenti all'interno, sulle pareti esterne, nelle "superfici libere di pertinenza" e sulle recinzioni di tali superfici.

- 7° Possibilità di eseguire su singoli edifici esistenti secondo la procedura prevista dalla legislazione vigente e con l'obbligo di redazione delle SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI (raccolte in RE):
- riparazioni e risanamenti occasionali, limitati, parziali purché secondo parag. VII.1.1 e VII.1.2;
  - manutenzioni ordinarie e straordinarie definite ai parag. VII.1.3 e VII.1.4;
  - operazioni di restauro risanamento definite al parag. VII.1.5.
- Valgono inoltre le indicazioni riportate al seguente parag. IV .1.3.
8. Possibilità di eseguire su edifici di valore C, D, E interventi di ristrutturazione, con le limitazioni definite nell'Art. VII.2.
9. Possibilità per il Comune di intervenire secondo quanto previsto all'art. II.3 CARATTERI QUALITATIVI.

**IV .1.3.** Gli interventi sulle pareti esterne, oltre alle norme riportate al Capitolo Settimo, sono sottoposti alle seguenti condizioni:

1°-Divieto di balconi sporgenti dal filo della facciata; ammesse logge totalmente rientranti, purché profonde non meno di metri 1,70, con parapetto pieno a filo di parete esterna e cimasa in pietra locale, e con la parete di fondo finestrata per almeno due terzi.

2°-Per le pareti esterne, inclusi i parapetti di logge o di scale esterne: divieto di calcestruzzo o cemento in vista o pitturato; divieto di mattoni in vista e non rispondenti allo stato originario; obbligo di intonaco uniforme a tinte chiare u tutte le pareti esterne.

3° -Scale esterne: obbligo di gradini in pietra locale e di sotto gradini in intona o in pietra locale; parapetti pieni intonacati, con cimasa in pietra locale.

4 °-Cornici esterne e soglie di finestre e di porte esterne originariamente esistenti: obbligo di utilizzare pietra locale.

5° -Infissi esterni in legno; divieto di prevedere e porre in opera avvolgibili in qualsiasi apertura verso l'esterno, comprese quelle che danno su logge o terrazze; obbligo di persiane in legno laddove siano previsti infissi esterni.

6°-Obbligo di copertura a falde con manto di copertura in coppi ed embrici; canali di gronde in rame; smensolature in legno.

7°-Per i locali a piano terra utilizzabili come negozi o per altre attività di interesse pubblico: soglie e cornici di vani-porta, vani-finestra, vani-vetrina in pietra locale .

8° -Locali visibili e/o accessibili dall'esterno (negozi, agenzie, uffici, ecc): pavimenti in pietra locale o altro materiale locale tradizionale.

9° -Obbligo di collocare le insegne all'interno dei vani-porta, vani-finestra, vani-vetrina e non su muri esterni.

10° -Divieto di illuminazione esterna non consoni ai caratteri degli edifici.

11 ° -Ammessa una sola antenna televisiva per tutto il fabbricato.

12° -Obbligo di riordino delle superfici libere di pertinenza; eliminazione di baracche, capanne, materiali in deposito; obbligo di sistemazione a giardino; recinzione da eseguire con gli stessi materiali prescritti per l'edificio.

13° -Obbligo di eseguire le pavimentazioni e i cordoli dei marciapiedi esterni, nuovi o ricostruiti, anche per le parti ricadenti in area pubblica, con lastre in pietra grigia martellinata, cordoli in granito grigio o in pietra locale.

#### IV .1.4. Destinazioni d'uso.

A-PRIMA PARTE: A integrazione di quanto disposto con leggi nazionali e regionali e quando non in contrasto con le presenti norme sono consentite le utilizzazioni qui di seguito descritte sempre che compatibili con la storia, e il valore dei vari edifici:

- 1°. abitazioni di qualsiasi tipo e ampiezza per singole famiglie;
- 2°. abitazioni come sopra, parzialmente utilizzate come uffici o studi privati, per un massimo, in ciascuna abitazione, di 75 mq di superficie utile netta; per superfici superiori di studi privati, vale il seguente punto 9°;
- 3°. uffici, studi, laboratori privati, ciascuno con superficie utile netta interna non superiore a 150 mq; per superfici superiori vale la norma del seguente punto 9°; valgono in ogni caso le norme successive 4°/c, d, g;
- 4°. attività commerciali (esclusi i bar, ristoranti e simili, considerati nel successivo punto 5°) alle seguenti condizioni:
  - a. esclusivamente a piano terra, con eventuali magazzini a piano terra o in interrato;
  - b. nessuna produzione di rumori, vibrazioni, fumi, odori, né di sostanze inquinanti; nessuna forma di illuminazione artificiale in area esterna, giudicata di intensità eccessiva o di colore improprio dal Comune;
  - c. nessuna alterazione dei vani di accesso dall'esterno, dei vani-porta o vani-finestra utilizzabili come vetrine e di ogni altra apertura esistente su pareti esterne;
  - d. nessuna utilizzazione delle superfici libere di pertinenza come depositi all'aperto di materiali, merci, involucri, scarti, immondizia; per eseguirvi lavorazioni o mostre, per organizzarvi riunioni e feste;
  - e. accessi principali e secondari da piazze o strade dalle quali, nel decennio precedente l'anno di adozione delle presenti norme, si accedeva già a locali adibiti allo stesso tipo di attività;
  - f. superficie utile netta interna non superiore a 150 mq più 50 mq di superficie di cantine e magazzini da adibire a depositi di macchine e merci; per superfici superiori devono essere soddisfatte le condizioni indicate al punto 9°;
- 5°. bar, ristoranti, tavole calde locali di ritrovo, locali per spettacoli, alle seguenti condizioni:
  - a. tutte le condizioni indicate in 4°/a,b,c,d,e,f. per la condizione 4/b, sono escluse le discoteche;
  - b. le condizioni indicate al punto 9°, qualunque sia la superficie netta interna.
- 6°. artigianato di servizio ed altre attività artigianali di modeste dimensioni e alle seguenti condizioni:
  - a. tutte le condizioni indicate in 4°/a,b,c,d,e,;
  - b. superficie interna netta non superiore a 100 mq; per superfici superiori, devono essere soddisfatte le condizioni scritte al punto 9°;
- 7°. alberghi, pensioni, comunità varie, alle seguenti condizioni:
  - a. tutte le condizioni indicate al 4°/b,c,d;
  - b. non più di 15 stanze per ospiti né più di 30 letti per ospiti; per numeri superiori di stanze e di letti, devono verificarsi le condizioni scritte al punto 9°;
- 8°. uffici pubblici, centri pubblici per servizi al pubblico, biblioteche, pinacoteche, emeroteche, musei, centri culturali, sale per conferenze e da spettacolo e simili, alle seguenti condizioni:
  - a. tutte le condizioni indicate in 4°/b,c,d,f,;
  - b. le condizioni scritte nel punto 9°, qualunque sia la superficie interna.

9°. compatibilità, esplicitamente riconosciuta dal Comune, su parere della C.P.T., con l'esigenza e l'esistenza di parcheggi pubblici sufficienti, oltre ai parcheggi privati secondo legge; compatibilità con la storia, l'organizzazione, la struttura e il valore dell'edificio, riconosciuta come sopra; nessuna adduzione, in ZONA, di traffico e sosta di mezzi pesanti e ingombranti, pullman per turisti inclusi.

B-SECONDA PARTE: utilizzazioni in atto al momento della adozione delle presenti norme, di volumi e locali esistenti nella SOTTOZONA.

Sono da adeguare alle prescrizioni precedenti le utilizzazioni in atto che contrastano con quanto disposto in IV.1.4. Sono inoltre da adeguare le utilizzazioni in atto le cui sedi non hanno tutti i caratteri richiesti da leggi, norme, regolamenti nazionali, regionali e locali, riguardanti l'igiene, la sanità, la sicurezza dei luoghi e delle persone.

Gli adeguamenti alle prescrizioni precedentemente elencate sono obbligatori in caso di trasferimenti degli utenti, e/o riattamenti e trasformazioni degli immobili, con relative nuove licenze, autorizzazioni, concessioni, convenzioni. In ogni caso, le attività non ammesse se sospese non possono essere riattivate.

**IV.1.5.** Miglioramento nella SOTTOZONA e suoi dintorni, della qualità del paesaggio urbano e periurbano e delle condizioni di vita; miglioramento dell'arredo urbano: vale l'Art. II.3.

## Articolo IV .2

### ZONA "A" TESSUTI EDIFICATI STORICI

SOTTOZONE zA-2; AREE A-2, A-02.

### SOTTOZONE ED AREE IN TESSUTI EDIFICATI AD IMPIANTO URBANISTICO STORICIZZATO.

#### IV .2.1. Definizione .

La SOTTOZONA zA-2 (parte della ZONA A del D.M. 2.4.1968) identifica settori urbanizzati del territorio comunale che presentano i seguenti caratteri:

1°. sono parti del capoluogo del Comune o dei capoluoghi di Frazioni;

2°. la loro formazione, risalente in alcuni casi agli stessi secoli in cui sono formati i "centri storici" inclusi nella SOTTOZONA zA-1 in altri casi a secoli successivi, si è conclusa nella prima metà del secolo XX;

3°. hanno solo in parte interesse storico, architettonico e urbanistico sono tuttora strutturati tuttora secondo l'impianto urbanistico formatosi storicamente e ormai consolidato.

#### IV .2.2. Interventi ammessi, divieti e condizioni riguardanti allineamenti, altezze nuovi volumi, destinazioni d'uso, e miglioramenti da conseguire.

Fermo restando quanto disposto all'art.IV.1.5. nelle sottozone zA-2 e relative Aree sono consentiti i seguenti interventi per ristrutturazioni:

a- la categoria;

b- 2a categoria, 1° tipo (senza incremento nelle altezze degli edifici) e sono con ampliamento limitato del loro volume su fronti o lati non affacciati su spazio pubblico, secondo le disposizioni in VII.2.4;

c- 3a categoria, con limitato innalzamento della copertura dell'ultimo piano, sempre che non sia aggiunto all'esterno nuovo corpo scala o nuova scala esterna, che l'altezza raggiunta non sia superiore alla media delle altezze degli edifici contigui vicini ubicati fino a distanza di 25 metri almeno dal perimetro dell'edificio sullo stesso lato-strada e sull'opposto lato-strada, e che sia rispettato il dettato del par. VII .2.4;

d- per gli edifici di valore D, E con non più di tre piani fuori terra, non più alti. metri 8,50 verso strada pubblica, non a contatto murario con altri edifici, e non visibili da una piazza o da un incrocio stradale, è consentita la totale demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

1°-volume massimo: volume esistente, più quello ammesso in caso di ristrutturazione di 2a categoria, più quello ammesso in caso di ristrutturazione di 3a categoria;

2°-altezza massima: la stessa raggiungibile in caso di ristrutturazione di 3a categoria e non superando la media delle altezze degli edifici vicini come prescritto alla precedente voce c;

3°-aspetto e disegno architettonico secondo il par. IV.1.3, punti da 1° a 13°.

4°-è da rispettare il dettato del par. VII.2.4.

- e- Per edifici di valore D ed E, ma più alti di m. 8,50 verso strada, o più alti di tre piani fuori terra, o a contatto murario con altri edifici, o con un fronte o con lato a contatto di -o molto visibile da- piazza pubblica o incrocio stradale, è consentito proporre per fasi, secondo le apposite SCHEDE (contenute in Regolamento Edilizio), intervento simile a quello della precedente voce d, purché confortato d analisi storico-filologica del luogo e dei dintorni che dimostri l'ammissibilità della proposta stessa in quanto non in contrasto sia con l'antica che con l'attuale scena urbane in contrasto con le esigenze del traffico veicolare e pedonale; inoltre, in caso i parere favorevole del Comune, lo stesso approva e pubblica, prima della concessione edilizia, progetti di tipo planovolumetrico del parag. VII.2.4 esteso n solo all'isolato cui appartiene l'edificio da ristrutturare ma anche agli edifici che, sterna a tale isolato, distano meno di 30 metri dal perimetro dell'edificio stesso, ovvero esteso a tutta la piazza e agli edifici che vi si affacciano, o all'incrocio e agli edifici che vi si affacciano.

**IV.2.3.** In ogni caso di rifacimento e riordino di pareti esterne, anche in caso di totale demolizione e ricostruzione considerati nel precedente paragrafo, voci d, e, ono da rispettare le norme riportate nel parag. IV .1.3.

## Articolo **IV.5**

### **ZONA "B"** *TESSUTI EDIFICATI RECENTI*

SOTTOZONE: zB-1, zB-2, zB-3, zB-4;

AREE: B-1, B-2, B-3, B-4.

DESTINAZIONE PREVALENTE: RESIDENZIALE.

#### **IV.5.1. Definizione.**

Le SOTTOZONE zB-1, -2, -3, -4 (parti della ZONA B del D.M 2.4.1968) includono settori del territorio comunale in cui prevalgono edifici costruiti dopo il primo quarto del secolo XX su trama stradale altrettanto recente o realizzata in epoca poco anteriore, utilizzati in prevalenza e da utilizzare secondo il P.R.G.- per abitazioni e altre residenze, per uffici, per attività di interesse pubblico.

#### **IV.5.2. Simboli di SOTTOZONE.**

-zB-1: indica SOTTOZONE del tipo definito sopra, ormai sature, ubicate nel capoluogo del Comune e/o nei capoluoghi delle principali Frazioni, e non confinanti con -né contigue a- elementi o settori del territorio comunale di particolare interesse o valore; per queste SOTTOZONE zB-1 valgono le norme del paragrafo IV.5.3.

-zB-2: indica SOTTOZONE del tipo definito in IV.5.1, ormai sature, ubicate nel capoluogo del Comune e/o nei capoluoghi delle principali Frazioni e confinanti con -o contigue a- elementi o settori del territorio comunale di particolare interesse o valore; per queste SOTTOZONE zB-2 valgono le norme del paragrafo IV.5.4.

-zB-3 e zB-4: indicano SOTTOZONE del tipo definito in IV.5.1, ormai sature, delimitabili rispettivamente nei NUCLEI di VALORE (posti in evidenza nelle TAV. di P.R.G. a scala 1:10000 n. III.1.A e III.1.A1, con doppio cerchio) e nei NUCLEI RIQUALIFICABILI (non posti in evidenza in TAV. di P.R.G.); per queste SOTTOZONE valgono le norme degli Art. V.2 e V.3 dedicato esclusivamente a tali NUCLEI.

#### **IV.5.3. SOTTOZONA zB-1.**

Edificazioni recenti su trama stradale recente, ormai sature, ubicate nel capoluogo comunale o nei capoluoghi delle principali Frazioni, non confinanti con -né contigue a- elementi o settori di particolare interesse o valore.

Valgono le seguenti norme.

1°. Edifici di valore A, B, Cx, C presenti in SOTTOZONA zB-1 e superfici libere di loro pertinenza. Per gli interventi e destinazioni d'uso valgono le norme stabilite per gli edifici di valore A, B, Cx, C ricadenti in ZONA "A". Ogni intervento è da sottoporre al Comune preferibilmente per fasi, utilizzando le apposite SCHEDE di PROPOSTA di INTERVENTI (raccolte in Regolamento Edilizio)

2°. Edifici di valore D, E, e superfici libere di loro pertinenza.

a1-Utilizzazioni vietate.

Sono escluse le utilizzazioni per attività agricole, agroturistiche, industriali, e per attività artigianali non classificabili come "artigiano di quartiere"; sono esclusi i magazzini e i depositi al chiuso o all'aperto di materiali, macchine, merci.

E' vietato utilizzare locali e spazi liberi per attività che con continuità, o saltuariamente ma ripetutamente, producono fumi, polveri, odori, vibrazioni, rumori non tollerati dai vicini o che comportano rischi di emissioni di sostanze atte ad inquinare fisicamente o chimicamente il suolo, le acque, l'atmosfera, o che generano con frequenza movimento di automezzi pesanti o ingombranti.

a2-Utilizzazioni consentite.

Sono consentite senza limitazioni tutte le utilizzazioni "residenziali": abitazioni private, uffici pubblici e privati, attività commerciali, attività culturali; è consentita l'utilizzazione per artigianato di servizio e per altre attività artigianali compatibili con la residenza. Sarà consentita la continuazione delle attività produttive esistenti al momento dell'adozione del PRG in conformità a leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia igienico-sanitaria ed ambientale.

b1-Interventi vietati.

Sono vietati, escluso quanto previsto ai successivi punti, gli interventi di trasformazione, recupero, demolizione e ricostruzione, comportanti: aumenti di volume, altezza, riduzione dei distacchi da edifici contigui; cambiamenti negli allineamenti su strada.

b2-Interventi consentiti.

Purché nel rispetto delle limitazioni a1 e b1, sono consentiti tutti gli interventi possibili, ivi comprese le totali demolizioni e ricostruzioni, però curando, limitatamente a quest'ultimo tipo di intervento, che, in caso di incremento nelle S.Ab.U., siano realizzati entro il lotto nuovi parcheggi privati, in misura non inferiore ad un m.q. di superficie di parcheggio ogni 2 m.q. di incremento di S.Ab.U.; inoltre che, per rifacimenti di coperture, si faccia ricorso a coperture a tetto con manto in coppi ed embrici; infine che nei locali aperti su spazio pubblico, accessibili e visibili da spazio pubblico (locali per negozi, agenzie, e simili) siano curati il disegno, l'arredo, i materiali, la posizione di eventuali insegne, con criteri simili a quelli stabiliti nelle norme relative a locali dello stesso tipo in SOTTOZONA zA-1 (vedi parag. IV.1.3).

Per gli edifici residenziali esistenti di valore D ed E insistenti su lotti il cui indice fabbricativo riferito allo stato della proprietà al momento della adozione del P.R.G. risulti inferiore a 1,5 mc/mq (da calcolare secondo le norme vigenti in data anteriore all'adozione del P.R.G.) sono consentiti ampliamenti una tantum fino a raggiungere l'If di 1,5 mc/mq (calcolato come sopra) e comunque nei limiti del 20% del volume esistente alla stessa data (calcolato come sopra), ferme restando le altre condizioni sopra contemplate.

Per gli edifici residenziali esistenti di valore D ed E insistenti su lotti il cui indice fabbricativo riferito allo stato della proprietà al momento della adozione del P.R.G. risulti superiore a 1,5 mc/mq (da calcolare secondo le norme vigenti in data anteriore all'adozione del P.R.G.) sono consentiti ampliamenti una tantum nei limiti del 50% della volumetria residua (calcolato come sopra), risultante dal suddetto indice fabbricativo, fino ad un massimo di 100 mc, ferme restando le altre condizioni sopra contemplate.

Sono altresì consentiti per gli edifici sempre di valore D ed E, a prevalente destinazione produttiva, esistenti e non in contrasto con le presenti norme, ampliamenti volumetrici una tantum fino ad un massimo corrispondente alla differenza fra l'indice fabbricativo medio calcolato al momento dell'adozione del P.R.G. sull'intero isolato in cui insiste il fabbricato e l'indice fabbricativo effettivo del fabbricato stesso, se di segno algebrico positivo, ed a condizione che non sia superata l'altezza degli edifici circostanti, che sia stipulato apposito atto di vincolo delle nuove costruzioni alle predette attività e che siano osservate le altre condizioni sopra riportate. L'indice fabbricativo dell'edificio va riferito allo stato della proprietà del relativo lotto al momento dell'adozione del P.R.G., mentre per isolato si intende l'insieme continuo di edifici e di spazi non edificati, interamente circondato e delimitato da strade e percorsi pubblici o di uso pubblico.

#### **IV.5.4. SOTTOZONA zB-2.**

SOTTOZONA in tutto simili alle zB-1, salvo per il fatto che sono contigue a (e in vista di, o visibili da) elementi o sistemi di particolare valore archeologico, o storico, o artistico, o architettonico, o naturalistico.

Per queste SOTTOZONA e per gli edifici che vi ricadono valgono tutte le norme del precedente paragrafo IV.5.3 e, in più ciò che segue:

a-obbligo di eseguire manutenzioni, riparazioni, sostituzioni di qualsiasi tipo secondo disegni di grande semplicità, e utilizzando materiali, colori, arredi, insegne e forme di illuminazione notturna che non siano elementi di richiamo visivo, non prevalgano nella scena urbana, non contrastino con l'aspetto, la dimensione, la forma dei su citati elementi e sistemi di valore;

b-obbligo, in caso di demolizione e ricostruzione, di evitare aggetti pronunciati e pronunciate sporgenze, pensiline, balconi; obbligo di prevedere per il possibile altezze di edificio minori di quelle esistenti prima dell'intervento; obbligo di prevedere infissi esterni in legno, persiane ad ante e non "avvolgibili", pareti intonacate, colori chiari sulle pareti, pavimentazioni e finiture in lastre di granito grigio sul contorno;

c-obbligo di porre in sito alberi o altri elementi di arredo a verde, quando e dove richiesto dal Comune.

## Articolo IV.6

### ZONA "C" ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE

SOTTOZONE: zC, zC-3, zC-4;

AREE: C, C-3, C-4.

#### IV.6.1. Definizione.

Le SOTTOZONE zC (parte della ZONA C del D.M. 2.4.1968), articolate nelle AREE C, includono settori di territorio che, per previsione di P.R.G., sono da interessare con nuove strutture edilizie, nuove infrastrutture, nuovi impianti e arredi a verde vivo, e i cui edifici, quando realizzati, saranno da utilizzare, in generale, a fini residenziali (abitazioni, pensioni, alberghi, uffici, negozi, artigianato di quartiere ed altre attività artigianali compatibili con la residenza; attività varie di interesse pubblico connessi alla residenza).

**IV.6.2.** Le SOTTOZONE zC-3 e zC4, con i caratteri di cui sopra, sono parte, rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE, valgono in tal caso gli articoli dedicati a tali nuclei (vedi Capitolo Quinto).

Le altre dimensioni, e le destinazioni d'uso dell'edilizia in questa SOTTOZONA, sono definite sulle TAV. di P.R.G., come per la SOTTOZONA zC.

**IV.6.3.** AREE C delimitate in TAV. PRG e non ricomprese in zone ESr o in zone RU  
L'edilizia in tali ZONE sarà progettata in modo da non generare contrasto visivo -per dimensioni dei volumi, disegno, materiali, colori- con elementi o settori di valore; salvo diverse indicazioni contenute in TAV. di P.R.G. o in documenti ad esse allegati, tale edilizia disterà non meno di m. 25 da architetture, strutture, elementi di valore, avrà altezza effettiva non superiore a m. 7 e sarà progettata nei modi definiti in apposito capitolo di Regolamento Edilizio.

**IV.6.4.** AREE C da delimitare in ZONE di espansione ESr e in ZONE di recupero urbanistico RU

AREE C sono da delimitare all'interno delle suddette ZONE ESr ed RU a mezzo di planovolumetrici da redigere secondo le norme del Capitolo IX e da dimensionare nel rispetto delle indicazioni contenute nei QUADRI delle QUANTITA' e delle DESTINAZIONI uniti a ciascuna delle ZONE suddette.

Le quantità di parcheggi all'aperto indicate nei quadri delle quantità sono prioritariamente da computare ai fini del soddisfacimento dei limiti di DM 1444/68 almeno per le quantità minime stabilite dalle relative disposizioni Regionali e Comunali.

Per la predetta quota vanno, quindi, considerati in aggiunta a quelli previsti dall'art.41 della legge 1150/42.

**IV.6.5. Edifici di valore A, B, Cx, C in ZONE C e superfici libere di loro pertinenza.**

Per gli edifici suddetti e per le relative pertinenze valgono le norme riguardanti tali edifici (vedi Capitolo Sesto e Capitolo Settimo e in particolare quanto riportato nella Parte Seconda del Capitolo Secondo); ogni intervento è da proporre al Comune per fasi, utilizzando le apposite SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI (raccolte in Regolamento Edilizio).

## Articolo **IV.7**

### **ZONA "ESr"** *ZONE PER ESPANSIONI URBANISTICHE DA REALIZZARE IN SEGUITO AD ADOZIONE DI PLV.*

#### **IV.7.1. Definizione**

Sono indicati come Zone Esr "Espansioni Residenziali", i settori di territorio da interessare con nuove strutture edilizie, nuove infrastrutture, nuovi impianti e arredi a verde vivo e i cui edifici sono da destinare in generale a fini residenziali (abitazioni, pensioni, alberghi, uffici, negozi, artigianato di quartiere, attività pubbliche e/o di interesse generale connessi alla residenza).

#### **IV.7.2. Modalità di intervento**

Gli interventi potranno essere proposti solo dopo adozione di apposito PLV (vedi capitolo IX), e dopo definizione di eventuali ACCORPAMENTI e CONVENZIONAMENTI previsti dalle presenti norme.

Per i dimensionamenti e le destinazioni d'uso dei vari elementi da prevedere in ciascuna ZONA ESr valgono le indicazioni contenute nel QUADRO SINOTTICO delle QUANTITA' e DESTINAZIONI relativo a ciascuna zona.

#### **IV.7.3. Edifici esistenti**

Negli edifici e loro pertinenze eventualmente esistenti in ZONE Esr classificati A, B, Cx, C, valgono le norme per essi stabiliti (vedi Cap. VI e VII) salvo diversa indicazione di PLV.

## Articolo **IV.8**

### **ZONA "D"**

#### *ATTIVITA' PRODUTTIVE*

SOTTOZONE: zDR; zDR-3, zDR-4;

AREE: DR.

**EDIFICI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI  
REALIZZATI.**

#### **IV.8.1. Definizione.**

Le SOTTOZONE zDR (parti della ZONA D del D.M. 2.4.1968) includono settori di territorio interessati da strutture edilizie, attrezzature varie, infrastrutture, impianti, arredi a verde vivo, la cui realizzazione è già avvenuta o è in corso al momento dell'adozione delle presenti norme, e i cui edifici sono destinati, in prevalenza, ad attività produttive o a magazzini per attività produttive.

Le SOTTOZONE zDR-3 e zDR-4, con i caratteri di cui sopra, possono essere parte rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE, e valgono in tal caso gli Articoli V.2 e V.3 dedicati a tali nuclei.

#### **IV.8.2. Destinazioni e indicatori urbanistici ed edilizi.**

Salvo diverse indicazioni contenute nelle TAV. di P.R.G. valgono sia le destinazioni che gli indicatori urbanistici ed edilizi validi in data anteriore alla adozione delle presenti norme, nonché altre disposizioni contenute in apposita disciplina del Comune, mentre per ciò che attiene ai materiali da utilizzare nelle edificazioni e nelle sistemazioni esterne vale ciò che segue.

I corpi di fabbrica per i quali alla data di adozione delle presenti norme non è stata ancora rilasciata concessione edilizia, e quelli per i quali, dopo tale data, sarà proposta la demolizione e la ricostruzione, osserveranno le disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio; almeno tre alberi di alto fusto saranno trapiantati nei pressi di ogni punto in cui la recinzione, sui confini del lotto, forma un angolo e altri alberi, per il possibile, saranno posti a dimora lungo le recinzioni; i parcheggi destinati ad autovetture saranno distinti da quelli destinati ad automezzi pesanti e saranno protetti da pergolato.

## Articolo IV.9

### ZONA "D" ATTIVITA' PRODUTTIVE

SOTTOZONE: zDP; zDP-3; zDP-4;  
AREE: DP.  
EDIFICI, INFRASTRUTTURE, IMPIANTI  
DA REALIZZARE.

#### IV.9.1. Definizione.

Le SOTTOZONE zDP (parte della ZONA D del D.M. 2.4.1968) includono settori di territorio da interessare, per previsione di P.R.G., con strutture da utilizzare, in prevalenza, per piccola industria e artigianato, e per i magazzini, i depositi, i servizi, le attrezzature e gli impianti relativi.

Le SOTTOZONE zDP-3 e zDP-4, con i caratteri di cui sopra, possono essere parte rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE, valgono in tal caso gli Articoli V.2 e V.3 dedicati a tali nuclei.

#### IV.9.2. Dimensionamenti.

Per il Capoluoghi e le Frazioni, sono indicate sulle TAV. di P.R.G. o in allegati alle TAV. di P.R.G., con valore di norme di P.R.G., le dimensioni assegnabili ai lotti che potranno essere tracciati nei settori di territorio ricadenti nelle SOTTOZONE zDP (e, pertanto, in AREE DP) e agli edifici che potranno essere costruiti in tali SOTTOZONE ed AREE. Tali dimensioni sono espresse in superfici massime e minime di lotto, distacchi minimi tra confini di lotto ed edifici, distanze minime tra un edificio e l'altro, altezze massime degli edifici, dimensioni minime di strade e piazzali pubblici e di parcheggi pubblici.

Per ciò che attiene a NUCLEI di VALORE e a NUCLEI RIQUALIFICABILI, le indicazioni suddette saranno contenute nei progetti da redigere nei casi e nei modi prescritti al Capitolo Quinto e negli Articoli ed essi dedicati.

#### IV.9.3. Materiali ed essenze da utilizzare nelle realizzazioni.

Oltre alle disposizioni contenute nel R.E. e in tutti i casi in cui non sia prescritto altrimenti o altrimenti valgono le seguenti disposizioni:

- sia all'interno delle recinzioni che lungo i bordi delle strade e dei parcheggi saranno disposti alberi di alto fusto di specie autoctone (querce, lecci, cipressi, aceri, allori, ulivi, ecc.) in numero di uno almeno ogni quindici metri di sviluppo delle recinzioni e uno almeno ogni quindici metri di sviluppo dei bordi di strade e di parcheggi;
- è obbligatorio prevedere, sui bordi della strade, marciapiedi di ampiezza non inferiore a m.1,80.

#### **IV.9.5. Progettazioni esecutive.**

Per ogni settore di territorio ricadente in SOTTOZONE zDP e/o in una delle AREE DP deve essere redatto, adottato e pubblicato da Comune apposito PLV. di 3° livello con norme tecniche specifiche riguardanti anche la programmazione delle fasi di realizzazione e gli schemi di convenzionamento previsti dalle presenti norme.

## Articolo **IV.10**

### **ZONA "T"**

#### **ZONA PER ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DIREZIONALI**

**SOTTOZONE: zTR, zTR-3, zTR-4;**

**AREE: TR.**

**EDIFICI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI  
REALIZZATI .**

#### **IV.10.1. Definizione.**

Le SOTTOZONE zTR (parte della ZONA D del D.M. 2.4.1968), articolate in AREE TR, includono settori di territorio interessati da strutture edilizie, attrezzature varie, infrastrutture, impianti, arredi a verde vivo, la cui realizzazione è già avvenuta o è in corso al momento dell'adozione delle presenti norme, e i cui edifici sono destinati, in prevalenza, ad attività commerciali e/o direzionali.

Le SOTTOZONE zTR-3 e zTR-4, con i caratteri di cui sopra, possono essere parte rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE , valgono in tal caso gli Articoli V.2 e V.3 dedicati a tali nuclei.

#### **IV.10.2. Destinazioni e indicatori urbanistici ed edilizi.**

Salvo diverse indicazioni contenute nelle TAV. di P.R.G., valgono sia le destinazioni che gli indicatori urbanistici ed edilizi validi in data anteriore alla adozione delle presenti norme, mentre per ciò che attiene ai materiali da utilizzare nelle edificazioni e nelle sistemazioni esterne vale ciò che segue:

-i corpi di fabbrica per i quali alla data di adozione delle presenti norme non è stata ancora rilasciata concessione edilizia, e quelli per i quali, dopo tale data, sarà proposta la demolizione e la ricostruzione, osserveranno le disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio; alberi di alto fusto non resinosi e di ampia chioma (aceri, querce, lecci, e altri di specie autoctone o naturalizzate) saranno posti a dimora nei piazzali dei parcheggi all'aperto nella misura minima di un albero almeno ogni quattro posti-macchina, e uno almeno ogni 7 m. lungo le recinzioni e lungo le strade di accesso; i parcheggi destinati ad autovetture saranno distinti da quelli destinati ad automezzi pesanti e saranno protetti da pergolato o da rete mascherata da con specie autoctone o naturalizzate; i posti-macchina all'aperto avranno pavimentazione non impermeabilizzante.

## Articolo **IV.11**

**ZONA "T"**  
**ZONA PER ATTIVITA' COMMERCIALI E/O DIREZIONALI**  
**SOTTOZONE: zTP, zTP-3, zTP-4;**  
**AREE: TP.**  
**EDIFICI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI**  
**DA REALIZZARE.**

### **IV.11.1. Definizione.**

Le SOTTOZONE zTP (parte della ZONA D del D.M. 2.4.1968) articolate in AREE TP includono settori di territorio destinati a strutture edilizie per attività commerciali e/o direzionali, alle relative attrezzature e infrastrutture, ai relativi impianti.

Le SOTTOZONE zTP-3 e zTP-4, con i caratteri di cui sopra, possono essere parte rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE , valgono in tal caso gli Articoli V.2 e V.3 dedicati a tali nuclei.

### **IV.11.2. Destinazioni e indicatori urbanistici ed edilizi.**

Valgono sia le destinazioni che gli indicatori urbanistici ed edilizi che appaiono sulle TAV. di P.R.G. o documenti ad esse allegati.

### **IV.11.3. Materiali da utilizzare nelle edificazioni; impianti a verde nelle sistemazioni esterne.**

In tutti i casi nei quali non sia diversamente prescritto valgono le disposizioni del RE; le recinzioni saranno in mattoni in vista; alberi di alto fusto non resinosi e di ampia chioma (aceri, querce, lecci, e altri di specie autoctone o naturalizzate) saranno posti a dimora nei piazzali dei parcheggi all'aperto nella misura minima di un albero almeno ogni quattro posti-macchina, e uno almeno ogni 7 m. lungo le recinzioni e lungo le strade di accesso; i parcheggi destinati ad autovetture saranno distinti da quelli destinati ad automezzi pesanti e saranno protetti da pergolato o da rete da rete mascherata da con specie autoctone o naturalizzate; i posti-macchina all'aperto avranno pavimentazione non impermeabilizzante.

### **IV.11.4. Impianti di distribuzione stradale di carburanti.**

Sulle aree ubicate nel capoluogo, lungo la nuova strada di circonvallazione, individuate nella cartografia in scala 1:2000 dalla sigla D1/A e D2/B è ammessa l'installazione di impianti di distribuzione carburanti e/o stazioni di rifornimento con le seguenti precisazioni:

- **D1 – Area per distributore carburanti – zona A –**

E' ammessa la costruzione di un manufatto ad uso ufficio del gestore, ristoro, locali di deposito e servizi igienici con superficie utile lorda non superiore a mq 150 ed altezza non superiore a mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio.

- **D2 – Area per stazione di servizio – zona B –**

In questa area è consentita la realizzazione di una stazione di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie utile lorda del manufatto per ufficio del gestore, officina, deposito e servizi igienici non superiore a mq 80;
- superficie utile lorda dell'edificio destinato a bar/ristoro non superiore a mq 250;
- altezza massima di mt. 3,50 misurata dal piano di calpestio e mt. 4,40 se riferita al piano di campagna;
- piano seminterrato sotto il detto edificio ad uso magazzino-deposito, servizi igienici e locali tecnici.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di:

- Parcheggio frontistante V.le Hanoj in collegamento solo pedonale con la stazione di servizio.
- Fascia di rispetto lungo il V.le Hanoj di mt. 3,00 di profondità, con marciapiede di mt. 1,50 e restante aiuola alberata.
- Aiuola alberata di mt. 1,50 di profondità lungo il confine tra il parcheggio e la stazione di servizio.
- Sistemazione a prato con messa a dimora di alberature nelle fasce laterali destinate a suolo pubblico di margine.

Nelle aree suddette è consentita la realizzazione di pensiline per la copertura delle pompe di distribuzione ed il rilascio della concessione edilizia per i relativi interventi è subordinato alla stipula di apposita convenzione.

Nelle altre zone l'installazione di impianti di distribuzione carburanti potrà avvenire, ad insindacabile giudizio dell'Amm.ne Comunale, lungo le fasce di rispetto stradale con le seguenti limitazioni:

- Tipologia 1 – stazione di servizio – Superficie utile lorda max mq 250.
- Tipologia 2 – stazione di rifornimento – Superficie utile lorda max mq 150.
- Tipologia 3 – chiosco – Superficie utile lorda max mq 50.
- L'altezza massima dei manufatti è stabilita in mt. 3,50 ed in mt. 5,00 per le pensiline a copertura delle pompe di erogazione.

## Articolo **IV.12**

### **ZONA "F"** *ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE, VERDE PUBBLICO*

SOTTOZONA: zFR, zFR-3, zFR-4 .

AREE: FR-03, FR-04, FR-05, FR- V1.

**EDIFICI, INFRASTRUTTURE , IMPIANTI, OPERE A VERDE  
REALIZZATI.**

#### **IV.12.1. Definizione.**

La SOTTOZONA zFR (parte della ZONA F del D.M. 2.4.1968) include settori di territorio interessati da attrezzature per l'istruzione, la cultura, il culto, la sanità, lo sport, il gioco, il tempo libero, la cui realizzazione è già avvenuta o è in corso al momento dell'adozione delle presenti norme.

Le SOTTOZONA zFR-3 e zFR-4, con i caratteri di cui sopra, possono essere parte rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE, valgono in tal caso gli Art. V.2 e V.3 dedicati a tali nuclei.

Le AREE di P.R.G. nelle quali si articola tale SOTTOZONA sono AREE FR; esse recano generalmente simboli indicanti la destinazione specifica; in assenza di tali indicazioni il Comune decide caso per caso quale delle destinazioni specifiche suddette sia da assegnare all'area in sede di approvazione dell'annuale piano delle opere pubbliche.

#### **IV.12.2. Destinazioni e indicatori urbanistici ed edilizi.**

Salvo diverse indicazioni contenute nelle TAV. di P.R.G., valgono sia le destinazioni che gli indicatori urbanistici ed edilizi validi in data anteriore alla adozione delle presenti norme.

#### **IV.12.3. Materiali, colori, arredi a verde in caso di demolizione e ricostruzione e in caso di concessioni non ancora rilasciate alla data di adozione delle presenti norme.**

Salvo diversa decisione del Comune presa su parere della C.P.T.:

a- valgono le disposizioni contenute nel RE;

b- i marciapiedi e i percorsi pedonali avranno preferibilmente pavimentazione permeabile;

c- alberi di alto fusto non resinosi e di ampia chioma (aceri, querce, lecci, e altri di specie autoctone) saranno posti a dimora nei piazzali dei parcheggi all'aperto nella misura minima di un albero almeno ogni quattro posti-macchina, e uno almeno ogni 7 m lungo le recinzioni, lungo i limiti dell'area, lungo le strade di accesso;

d- i parcheggi destinati ad autovetture saranno distinti da quelli destinati ad automezzi pesanti e saranno protetti da pergolato;

e- i posti-macchina all'aperto avranno pavimentazione non impermeabilizzante.

## Articolo **IV.13**

### **ZONA "F"** *ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE, VERDE PUBBLICO*

SOTTOZONA: zFP, zFP-3, zFP-4;  
AREE: FP-06, FP-V2, FP-V3, FP-V4.  
EDIFICI, INFRASTRUTTURE , IMPIANTI, OPERE A VERDE  
DA REALIZZARE.

#### **IV.13.1.** Definizione.

La SOTTOZONA zFP (parte della ZONA F del D.M. 2.4.1968) articolata in AREE FP include settori di territorio nei quali è prevista la realizzazione di attrezzature per l'istruzione, la cultura, il culto, la sanità, lo sport, il gioco, il tempo libero e di altre attrezzature di interesse generale.

Le SOTTOZONA zFP-3 e zFP-4, con i caratteri di cui sopra, possono essere parte, rispettivamente, di un NUCLEO di VALORE o di un NUCLEO RIQUALIFICABILE di LIMITATO VALORE, valgono in tal caso gli Articoli V.2 e V.3 dedicati a tali nuclei.

Le AREE di P.R.G. nelle quali si articola tale SOTTOZONA sono AREE FP; esse recano generalmente simboli indicanti la destinazione specifica; in assenza di tali indicazioni il Comune decide quale delle destinazioni specifiche suddette sia da assegnare all'area, in sede di approvazione dell'annuale piano delle opere pubbliche.

Nell'ambito delle AREE FP il mutamento della destinazione specifica non costituisce variante al P.R.G.. Nelle predette aree l'intervento è riservato in via principale alla pubblica amministrazione ed altri soggetti ai quali la legge riconosce il titolo per realizzare e gestire attrezzature pubbliche di interesse generale. Sarà ammesso anche l'intervento diretto da parte dei privati su aree di loro proprietà, previa stipula di specifica convenzione nella quale venga precisato espressamente l'uso cui le relative opere saranno destinate e le modalità di gestione delle stesse, al fine di assicurare la conformità alle prescrizioni di P.R.G. e la effettiva fruibilità da parte della collettività, nonché le forme di garanzia che i soggetti realizzatori saranno tenuti a prestare nei confronti del Comune.

#### **IV.13.2.** Destinazioni e indicatori urbanistici ed edilizi.

Valgono sia le destinazioni che gli indicatori urbanistici ed edilizi che appaiono sulle TAV. di P.R.G. o in documenti ad esse allegati. la variazione delle destinazioni e degli indicatori urbanistici ed edilizi sono proponibili in qualsiasi momento da parte del Comune e non costituiscono variante al P.R.G..

#### **IV.13.3.** Materiali da utilizzare nelle edificazioni; impianti a verde nelle superfici libere; sistemazione dei parcheggi.

Salvo diverse decisioni del Comune, prese su parere della C.P.T., valgono le seguenti norme:

a- valgono le disposizioni contenute nel RE;

b- i marciapiedi e i percorsi pedonali avranno preferibilmente pavimentazione permeabile;

c- alberi di alto fusto non resinosi e di ampia chioma (aceri, querce, lecci, e altri di specie autoctone o naturalizzate) oppure piante di medie dimensioni, arbusti (lauro, sorbo, etc.) nonché cipressi (esclusivamente sempervirens, delle varietà genetiche resistenti al cancro), saranno posti a dimora nei piazzali dei parcheggi all'aperto nella misura minima di un albero almeno ogni quattro posti-macchina, più uno almeno ogni 7 m lungo le recinzioni, lungo i limiti dell'area, lungo le strade di accesso;

d- i parcheggi destinati ad autovetture saranno distinti da quelli destinati ad automezzi pesanti e saranno protetti da pergolato o da rete mascherata con specie autoctone o naturalizzate;

e- i posti-macchina all'aperto avranno pavimentazione non impermeabilizzante

#### **IV.13.4. AREE FP-V2. GIARDINI PUBBLICI.**

##### **1° -GIARDINI PUBBLICI**

Sono delimitati nelle TAV. di P.R.G., con apposita campitura, i giardini pubblici esistenti e, con altra campitura, quelli previsti. I primi sono da liberare da cartelli pubblicitari, altri elementi o strutture che ne riducono la fruizione e ne deturpano l'aspetto, nei secondi non sono ammesse tali intrusioni. I primi, quando necessario e possibile, sono da ridisegnare e riarredare, i secondi da progettare, in modo da renderli fruibili specialmente da bambini e anziani, senza reciproco disturbo. I sedili devono essere in legno. Sono ammessi chioschi in legno ed eventuali manufatti di modeste dimensioni per servizi necessari alla gestione del giardino, secondo specifiche indicazioni progettuali fornite dal Comune. Le parti pavimentate devono essere ridotte al minimo indispensabile e sono invece da ottenere ovunque possibile spazi a prato accorpato, non interrotti da parti pavimentate, di forma e dimensione, e con esposizione e pendenza, adatte al gioco all'aperto. Gli alberi e i cespugli dei giardini nuovi e di quelli esistenti ma da riorganizzare sono da scegliere con arte specifica (arte del giardinaggio) nonché in funzione dell'ambiente in cui dovranno vivere (strato pedologico a disposizione, possibilità di adattamento, compatibilità climatiche, non trascurando il problema della caduta delle foglie) e sono da disporre prevalentemente sul contorno sia per ragioni funzionali che per ragioni igienico-sanitarie, utilizzando allo scopo le aree a verde di arredo (vedi parag. seguente), previste in P.R.G., ai quali è dedicato apposito articolo nelle presenti norme.

##### **2° - AREE FP-V3 CON DESTINAZIONE SPECIFICA**

Salvo diverse indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G. nelle aree FP-V2 contrassegnate dall'ulteriore simbolo di "attrezzature sportive" possono essere realizzate attrezzature per il gioco e lo sport, mentre in quelle contrassegnate dal simbolo "attrezzature per il tempo libero" sono consentiti impianti e manufatti per il gioco e la ricreazione. In ambedue i casi potranno essere realizzati manufatti di servizio e di ristoro strettamente necessari ad assicurare la funzionalità dei singoli impianti. Sono consentiti volumi interrati da riservare prioritariamente al soddisfacimento dei bisogni di parcheggi.

#### **IV.13.5. AREE FP-V3. SUOLO DI MARGINE, VERDE DI ARREDO.**

1°-Nelle TAV di P.R.G a scala 1:2000 e a scale di rappresentazione con denominatore minore, all'interno e sul contorno degli abitati, sui lati di strade e corsi d'acqua, sul bordo e all'interno di giardini e parchi pubblici e privati, sono poste in evidenza, a mezzo di una campitura consistente in un retino fittamente puntinato, fasce di territorio la cui ampiezza varia da un minimo di 5 ad un massimo di 50 metri, e mediamente ampie 20 metri; inoltre, nelle prima TAV. di P.R.G. a scala 1:10000 relative allo S.S.T.C. n. III.1A e n. III.1A1, sono rappresentati sia il sistema idrico superficiale che il sistema dei percorsi stradali, entrambi con relative fasce di rispetto, e con la presente norma si stabilisce che, a contatto immediato dei due bordi esterni di ogni strada e di ogni corso d'acqua ivi rappresentato, sia da considerare apposta la stessa campitura in modo tale da occupare i suoli che, ricadendo nelle Fasce di Rispetto (vedi Capitolo Ottavo) investano solo la parte più vicina ai bordi delle strade e dei corsi d'acqua per una ampiezza stabilita agli Artt. VIII.4 e VIII.5.

Valgono in tutti i terreni interessati da tale campitura le norme che seguono, nel cui testo l'espressione "lotto urbano edificato o edificabile" indica ogni lotto edificato o edificabile compreso nel perimetro del capoluogo del Comune o di capoluoghi delle principali Frazioni.

2°-I suoli interessati -per indicazione delle TAV. di P.R.G. o per la precedente norma di P.R.G.- da detta campitura, se non appartenenti, alla data di adozione delle presenti norme, a lotti urbani edificati o edificabili (lotti considerati nel successivo punto 3°):

- a- hanno destinazione di "suolo di margine" con funzione igienico-sanitaria, paesaggistica, ambientale e di salvaguardia dello strato pedologico di superficie;
- b- non sono utilizzabili per ubicarvi edifici di sorta, depositi di materiale, gallinai, orti, capanni, annessi agricoli, né per ubicarvi reti elettriche o telefoniche su pali, e/o cabine di trasformazione;
- c- non sono utilizzabili per colture comportanti l'uso di fitofarmaci, concimi chimici, anticrittogamici, diserbanti, altri elementi inquinanti, per colture che non utilizzino tecniche di coltivazione e lavorazione del terreno attraverso le quali sia possibile evitare la degradazione delle componenti fisiche, chimiche e biologiche;
- d- gli alberi di media e grande altezza ivi presenti sono da conservare e curare; nei suoli qui considerati sono da impiantare querce, lecci, allori, cipressi, aceri, castagni, noci o altre essenze adatte ai caratteri naturali e storici dei luoghi (tuie, robinie, Cupressus arizonica, Ailanthus altissima escluse) ovvero ulivi, ciliegi, altri alberi da frutto sempre che non siano trattati con sostanze inquinanti; sono fatti salvi i tratti che per scelta del Comune, in base ad appositi progetti paesaggistici e di arredo (vedi punto 4°) sono da lasciare privi di alberi e da sistemare a prato o a cespugli per consentire la visione di panorami pregiati.

3°-Qualsiasi porzione di terreno che, appartenendo ad un lotto urbano di proprietà privata e dotato di un indice di edificabilità, è contemporaneamente interessata dalla campitura suddetta, non è espropriabile (se non per altre eventuali ragioni) e la campitura non incide sull'indice di edificabilità; su tale porzione di terreno non possono essere localizzate costruzioni contenenti locali aperti o chiusi, abitabili o non abitabili, e valgono le seguenti norme:

- a-l'indice di edificabilità previsto per un qualsiasi lotto urbano privato o di proprietà pubblica, edificato o edificabile, si applica calcolando come edificabile o riedificabile anche la superficie delle porzioni di lotto interessate -per disegno o per

norma di piano- dalla suddetta campitura, ma i volumi consentiti devono ricadere interamente all'esterno di tali porzioni di terreno, comunque rispettando, per il resto, i distacchi minimi ammessi dal P.R.G tra edifici e confini del lotto;

b-i volumi già esistenti su un lotto edificato urbano, se demolibili e ricostruibili, possono essere rilocalizzati unicamente in porzioni del lotto non interessate da detta campitura , comunque rispettando, per il resto, i distacchi minimi ammessi dal P.R.G tra edifici e confini del lotto;

c-sulle stesse porzioni di terreno che, appartenendo a lotti urbani privati o pubblici, sono interessate da detta campitura, non possono essere ubicati depositi di materiali vari, capanni e simili; sulle stesse porzioni sono da realizzare giardini o parchi privati o pubblici, questi sono da arredare con alberi di alto fusto se la loro dimensione lo consente; gli alberi di alto fusto ivi esistenti non possono essere eliminati senza autorizzazione del Comune e, in tal caso, sono da sostituire con altri simili. In TAV. di P.R.G., scala 1:5000, queste stesse porzioni di terreno non vengono delimitate in quanto parti integranti delle ZONE e/o SOTTOZONE all'interno delle quali sono previste.

4°-Il Comune può elaborare e adottare in qualsiasi momento, nei modi indicati al punto 5°, piani e progetti riguardanti terreni interessati dalla campitura di cui sopra; provvede a tale pianificazione e progettazione specialmente nei casi in cui i terreni interessati dalla campitura detta:

-sono a contatto immediato di strade pubbliche e altre pubbliche infrastrutture esistenti o previste;

-sono a contatto o all'interno di pubblici parchi, giardini, parcheggi e di altre pubbliche attrezzature esistenti o previste.

Inoltre il Comune può elaborare ed adottare in qualsiasi momento, nei modi indicati al punto 5°, piani e progetti riguardanti suoli di margine posti in evidenza con apposita campitura, nelle TAV. di P.R.G. in scala 1:5000. In queste tavole, dei vari "suoli di margine" campiti in altre TAV. di P.R.G., appaiono soltanto quelli posti sul contorno dei principali abitati e ciò al fine di contribuire a migliorare la qualità e l'aspetto della linea di confine tra aggregati urbani e campagna circostante.

5° -Tali piani e progetti comunali:

-saranno redatti considerando contemporaneamente e unitariamente i "suoli di margine" e le infrastrutture e/o attrezzature pubbliche sul cui margine tali suoli sono ubicati, al fine di ottenere sistemazioni concepite e realizzate armonizzando l'insieme, al suo interno, dal punto di vista sia strettamente tecnico, che funzionale e formale, e armonizzando tale insieme con i dintorni per ciò che attiene agli aspetti storici, paesaggistici, ambientali;

-saranno redatti prevedendo percorsi pedonali e, ove possibile, ciclabili.

6° -Lungo le strade è consentita l'installazione di impianti di carburante e la realizzazione di parcheggi alle condizioni previste in VIII.4.2.

#### **IV.13.6. AREE FP-V4. ORTI SOCIALI.**

Nelle TAV. di P.R.G. a scala 1:2000 e scale a denominatore minore sono delimitate aree destinate ad orti sociali. I progetti e le realizzazioni sono da eseguire come già precisato in merito nell'Art. IV.13.1, ovvero tutte le aree destinate ad orti sociali:

- devono sempre distare non meno di 20 m. da strade pubbliche o aperte al pubblico e da corsi d'acqua di qualsiasi tipo;
- devono essere contornate da alberi;
- devono essere servite da parcheggio e da impianto idraulico per l'innaffiamento degli orti.

Inoltre per ciascuno dei suoi vari elementi -recinzioni, cabine per attrezzi, percorsi, ecc.- deve esser predisposto un progetto-tipo che consenta di conferire il massimo di uniformità e di ordine all'insieme.

#### **IV.13.7. Parcheggi**

I parcheggi pubblici e di interesse generale sono specificatamente indicati nei M.O.L. dei capoluoghi di frazione e negli SCH.IMP. degli altri “settori complessi”. I parcheggi sono dimensionati in base al D.M. 1444/68 e possono essere realizzati in superficie, impegnando anche parte degli spazi stradali e delle relative fasce di rispetto, ovvero in uno o più piani interrati. Nelle aree destinate a strade, piazze, parcheggi, servizi pubblici e sportivi, attrezzature per il tempo libero è consentita la realizzazione di parcheggi privati sotterranei previa stipula di apposita convenzione con la quale il proprietario si impegna a cedere gratuitamente al comune le aree suddette e ad eseguire le relative sistemazioni. Il Comune può cedere il diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi sotterranei da destinare a pertinenza di immobili privati, su aree di proprietà comunali, ferme restando le destinazioni previste dal P.R.G..

## Articolo IV.14

### ZONA "F" ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE, VERDE PUBBLICO

SOTTOZONE: zFP;

AREE: FP-V2, FP-V3, FP-V4.

GRANDI PARCHI A SERVIZIO DI CENTRI URBANI:

*Parco del Capoluogo sull'Arno;*

*Parco delle Sieci sull'Arno;*

*Parco di Montebonello sulla Sieve;*

*Parco di Doccia;*

*Parco di S.Brigida;*

*Parco di Molin del Piano sul Borro delle Sieci.*

#### IV.14.1. Norme valide per tutti i grandi parchi a servizio di centri urbani.

I parchi qui considerati possono essere realizzati per intero o per settori chiaramente destinati a specifiche funzioni, solo sulla base di appositi PLV. completi di norme specifiche (vedi Capitolo Nono relativo ai PLANOVOLUMETRICI), e di progetti particolareggiati e cantierabili, completi di capitolati.

La procedura di pianificazione e progettazione è così stabilita per ogni parco:

Prima Fase: .....PLV. di 1° livello, da adottare e pubblicare;

Seconda Fase: .....PLV. di 2° livello, da adottare e pubblicare;

Terza Fase: .....PLV. di 3° livello, da adottare e pubblicare;

Quarta Fase: .....progetti esecutivi e concessione relativa.

I percorsi, i piazzali, i sedili, i corpi illuminanti, le altre opere da eseguire, devono essere oggetto di progetti-tipo e di definizione dei materiali da utilizzare, così che sia possibile conferire il massimo di uniformità stilistica all'insieme; in assenza di PLV e/o di progetti tipo predisposti dal Comune, i percorsi e i piazzali saranno pavimentati in lastre di pietra, i cigli e le cunette saranno in elementi di granito, i muri di sostegno e ogni altro muro o muretto sarà in conci di pietra non squadrata allettata in malta di calce oppure in conci tagliati a spacco di cava o lavorati, con esclusione di conci a taglio di sega, i sedili saranno in legno, i parcheggi saranno pavimentati in terra battuta o in lastre di pietra distanziate e comunque con sottofondo tale da evitare impermeabilizzazioni del suolo; all'interno di ogni parcheggio sarà previsto almeno un albero d'alto fusto ogni quattro posti-macchina, i posti-macchina saranno sotto pergolato, ogni parcheggio sarà circondato da alberi.

Una parte della superficie di ogni parco (non superiore ad un ottavo della superficie del parco) è destinata e/o può essere destinata ad orti sociali; tale parte deve sempre distare non meno di 20 m. da strade pubbliche o aperte al pubblico e da corsi d'acqua di qualsiasi tipo, deve essere contornata da alberi, deve esser servita da parcheggio e da impianto idraulico per l'innaffiamento degli orti; per ciascuno dei suoi vari elementi -recinzioni, cabine per attrezzi, percorsi, ecc.- deve esser predisposto un progetto-tipo che consenta di ottenere il massimo di uniformità e di ordine all'insieme.

Nei suddetti PLV. e nelle norme relative, nei progetti cantierabili nei relativi capitolati e nelle disposizioni tecniche eseguite e fornite da Professionisti del settore deve esser data chiara ed esauriente soluzione ai problemi seguenti: asportazione e salvaguardia del suolo vegetale prima dei modellamenti; maturazione e arricchimento del suolo vegetale asportato e da porre poi nuovamente in sito; modellamenti dei terreni; consolidamenti di terreni sciolti; drenaggi provvisori e definitivi; preparazione dei terreni per l'impianto di alberi; scelta delle specie da porre a dimora e delle associazioni vegetali da favorire; metodi di controllo delle piante da acquistare e del loro apparato radicale; metodi di controllo delle piante -e relativi apparati radicali- da far crescere in vivaio esterno o in vivai di cantiere; metodi e tempi di posa in opera di piante; metodi, tempi, strumenti di innaffiamento; programma delle realizzazioni; programma delle manutenzioni e dei controlli per quattro anni almeno a realizzazioni avvenute; schemi di convenzioni tra Comune e fornitori-installatori di piante e prati. Nei parchi qui considerati, salvo diverse indicazioni contenute in tavole di P.R.G. o altri documenti di P.R.G, non sono ammessi nuovi volumi per edifici di qualsiasi natura, salvo chioschi in legno accuratamente lavorato, ciascuno di superficie non superiore ai 15 m.q. e non più alto di mt. 2,60, per erogazione di servizi ai fruitori del parco.

Gli edifici privati esistenti in un'area destinata a parco, utilizzati fino al momento dell'adozione delle presenti norme come abitazioni, trattorie, ristoranti, bar, ecc., possono continuare ad essere utilizzati nello stesso modo fino ad eventuale richiesta di cambiamento della loro destinazione e, fino a quel momento, non sono ammessi su tali edifici interventi che ne modifichino il volume, l'altezza, la S.A.U., la superficie coperta, o modifichino annessi e cantine di tali edifici; in caso di richiesta di cambiamento di destinazione per l'intero edificio o sua parte, la parte o l'intero deve essere destinato -in base a convenzione con il Comune o di cessione al Comune- ad attrezzature utili ai parchi stessi, aperte all'uso pubblico ovvero all' uso del Comune per la manutenzione e dei parchi e per il controllo dei comportamenti dei fruitori. Le utilizzazioni possibili sono pertanto: bar, ristoranti, locali di ritrovo, centri culturali, centri sociali, biblioteche, emeroteche, mostre d'arte e di prodotti dell'artigianato locale o delle colture locali, depositi di attrezzi per la manutenzione del parco, rimesse per barche se il parco è a contatto un corso d'acqua, locali per giardinieri e per guardiani del parco (abitazioni escluse), spogliatoi e servizi igienici per i fruitori del parco e per il personale che opera nel parco.

## Articolo **IV.15**

### **ZONA "RU"** *ZONA PER OPERE DI RECUPERO E/O RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE DA REALIZZARE IN SEGUITO AD ADOZIONE DI PLV*

SOTTOZONA: zRUr, zRUai;

AREE: RUr, RUai.

**IV.15.1.** Sono indicati come ZONE di recupero e ristrutturazione urbanistica RU, i settori di territorio già urbanizzati o comunque attrezzati per usi vari alla data di adozione delle presenti norme e recuperabili e/o ristrutturabili solo attraverso elaborazione e adozione di appositi PLV. (Capitolo Nono), ed eventualmente, se così decide il Comune, dopo definizione di Accorpamenti e Convenzionamenti secondo il Capitolo Dodicesimo.

**IV.15.2.** Le SOTTOZONA RUr includono settori di territorio che, per previsione di P.R.G., sono da interessare con nuove strutture edilizie, nuove infrastrutture, nuovi impianti e arredi a verde vivo, e i cui edifici, quando realizzati, saranno da utilizzare, in generale, a fini residenziali (abitazioni, pensioni, alberghi, uffici, negozi, artigianato compatibile con la residenza; attività varie pubbliche e/o di interesse generale connessi alla residenza).

Per i dimensionamenti e le destinazioni d'uso dei vari elementi da prevedere in ciascuna ZONA RUr valgono le indicazioni contenute nel QUADRO SINOTTICO delle QUANTITA' e DESTINAZIONI ad essa unito.

**IV.15.3.** Le norme dei precedenti paragrafi IV.15.1 e IV.15.2 valgono anche per la SOTTOZONA RUai salvo il fatto che le costruzioni, infrastrutture ed impianti in ZONA RU sono destinati ad attività artigianali e industriali.

**IV.15.4.** Edifici di valore A, B, Cx, C eventualmente presenti in ZONE RU e superfici libere di loro pertinenza: sia per gli interventi che le per le destinazioni d'uso, salvo diverse indicazioni contenute nei PLV. o in documenti ad esse allegati, valgono le norme stabilite per gli edifici di valore A, B, Cx, C (vedi Capitolo Sesto, Capitolo Settimo e Capitolo Secondo); ogni intervento è da proporre al Comune per fasi, utilizzando le apposite SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI raccolte nel R.E..

## Articolo **IV.16**

### **ZONA "RA"** **ZONA PER OPERE DI RECUPERO** **PAESAGGISTICO-AMBIENTALE** **DA REALIZZARE IN SEGUITO AD ADOZIONE** **DI PLV**

**IV.16.1.** Nelle ZONE delimitate in TAV. di P.R.G. come ZONE destinate a interventi di recupero paesaggistico-ambientale sono da eseguire interventi basati su analisi di ordine storico, morfologico, geologico, naturalistico e progettati secondo le scienze e le tecniche e le arti del recupero e del restauro paesaggistico-ambientale e delle tecniche agronomiche, selvicolturali e di ingegneria naturalistico - forestale soddisfacendo al contempo le esigenze di ordine funzionale indicate caso per caso in documenti di P.R.G. o in documenti programmatici adottati dal Comune.

Qualsiasi intervento è da eseguire in seguito alla elaborazione e adozione di PLV. e/o di progetti specifici particolareggiati.

La destinazione delle ZONE e delle opere in esse realizzate è pubblica o prevalentemente pubblica.

**IV.16.2.** Nei casi in cui esistano all'interno di ZONE del tipo qui considerato strutture edilizie da demolire o da recuperare (vedi Capitolo Settimo) è consentito prevedere al massimo il raddoppio del volume, fermo restando la norma della prevalenza della destinazione pubblica e/o di interesse generale.

**IV.16.3.** In caso di interventi di recupero ambientale da eseguire in luoghi in cui estrazioni di inerti sono in corso, il recupero è da eseguire sulla base di progetti e programmi che obblighino alla riqualificazione per fasi dei luoghi stessi durante il loro procedere.

## Articolo **IV.17**

### AREE DI P.R.G.

**IV.17.1. GENERALITA'.** Le ZONE o SOTTOZONE di P.R.G. sono articolate o articolabili in AREE di P.R.G. alcune delle quali consistono in isolati o in lotti edificati o edificabili e altre in AREE contenenti o destinate a contenere attrezzature, infrastrutture, impianti, ciascuna delle quali destinata a svolgere in prevalenza, nella sua ZONA, specifiche funzioni.

La localizzazione, la delimitazione e la funzione assegnate ad AREE di P.R.G. e gli interventi ammessi al loro interno, risultano sia dalle TAV. di P.R.G. (a scala 1:2000 e/o 1:5000) che dai Capitoli Quarto e Quinto delle presenti Norme.

Per le suddette AREE di P.R.G. disegnate in TAV. di P.R.G. a scala 1:2000 o scala 1:5000 valgono le seguenti norme:

A- le localizzazioni, le destinazioni e i limiti delle AREE di P.R.G. sono cogenti e inamovibili se le aree già rappresentate in M.O.L. adottati, ricadono all'esterno dei confini di ZONE ESr di P.R.G. (confini individuati con apposita linea sulle Tav. di P.0R.G. a scala 1:2000) e fanno parte di PLV.;

B- le localizzazioni, le destinazioni e i limiti di AREE di P.R.G. possono essere oggetto di modificazioni senza far ricorso a procedure di Variante di cui all'art. IV, solo se tali AREE già rappresentate in M.O.L. adottati, ricadono entro i confini di ZONE ESr; le modificazioni rispettano le norme relative (di ZONE ESr) ed avvengono con le procedure previste per tutti gli SCHEMI di IMPIANTO (vedi Artt. III.3 e I.3).

C- Le localizzazioni, le destinazioni e i limiti delle aree di P.R.G. **ricompresa in ZONA F**, sono disciplinate specificatamente dagli art. IV.12 e IV.13.

Le destinazioni delle AREE di P.R.G. e/o delle opere esistenti o eseguibili sulle AREE stesse, sono definite nei successivi paragrafi del presente articolo.

### **IV.17.2. AREE DI P.R.G. EDIFICATE.**

Le AREE indicate come "edificate" al momento della adozione delle presenti norme sono parzialmente occupate da edifici esistenti e, per il resto, sono "superfici libere di pertinenza" dei suddetti edifici esistenti fatte salve le norme specifiche che riguardano le aree ricadenti in ZONA F.

### **IV.17.3. AREE DI P.R.G. EDIFICABILI.**

In tutti i documenti di P.R.G. è detta "edificabile" un'AREA all'interno e su una parte della quale può essere localizzato il volume derivante da indici di edificabilità territoriali, assegnati non solo a quell'AREA, ma anche ad AREE contigue, AREE però non utilizzabili per l'edificazione perchè necessarie per strade, giardini, parchi, fasce di rispetto, pubbliche attrezzature.

I volumi edificabili, le altezze, i distacchi, le superfici coperte e tutti gli altri indici urbanistici ed edilizi da rispettare, sono precisati in Norme di P.R.G., o in note scritte sulle TAV. di P.R.G. o in documenti allegati alle TAV. di P.R.G., note e documenti che hanno valore di Norme di P.R.G.

Nelle edificazioni sono da rispettare le norme per le ZONE in cui le AREE ricadono nonché le disposizioni riguardante le forme, i materiali, i colori delle nuove

costruzioni, le forme, i materiali e i colori di arredi e recinzioni, il numero, le speci e le cultivars di alberi e arbusti da mettere a dimora in superfici libere di pertinenza e in AREE varie di uso condominiale contenute in apposito capitolo di RE e/o Regolamento del verde.

**IV.17.4. AREE DI P.R.G. "NON EDIFICABILI".**

In tutti i documenti di P.R.G., sono dette "inedificabili" le AREE su cui non possono essere localizzati volumi di edifici; il volume derivante da indice territoriale di edificabilità è da localizzare all'esterno delle AREE stesse.

Su AREE inedificabili sono da localizzare attrezzature, infrastrutture ed impianti.

## **Capitolo Quinto**

### **ZONE E**

#### **TERRITORIO APERTO ESTERNO DEI SETTORI COMPLESSI**

## Articolo V.1

### ZONE AGRICOLE ZONA zE; AREE E1 – E2

#### V.1.1. Ambito di applicazione e criteri generali.

Le norme del presente Capitolo di applicano all'intero territorio extraurbano del Comune, esterno ai settori complessi, rappresentato graficamente sulle tavole n.III.1.A e III.1.A1. e coincidente con la definizione di "territorio aperto" di cui al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (P.T.C.P.)

La zona omogenea E come sopra descritta, è suddivisa in due aree: E1 ed E2.

- **E1** – Area Montana: coincidente con la perimetrazione dell'area di categoria B, C, D di cui alla Deliberazione C.R. n°296/88, rappresentata graficamente sulla tavola n.I.4. L'area montana si intende non solo come fascia altimetrica (maggiore 500-600 m.) ma anche per le caratteristiche morfologiche del suolo: al di sotto, prevalgono profili ondulati e si estende il paesaggio agrario, con terreni appoderati e insediamento relativamente denso; al di sopra domina il paesaggio dei più ripidi versanti, rivestito di boschi e di prati, con scarse abitazioni e un uso sempre più estensivo del suolo. Le possibili vocazioni di quest'area sono l'uso ricreativo e sociale, un razionale sfruttamento dei boschi e dei pascoli, la realizzazione di parchi e di riserve, la ricostituzione dei boschi di alto fusto, la formazione di aziende pastorali, la creazione di strutture e di centri di tipo sociale e sportivo. Le vocazioni di cui sopra dovranno essere compatibili con la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Le finalità dello sviluppo dell'area montana dovranno improntarsi ai criteri dello sviluppo sostenibile di cui alla L.R. N°5/95.

- **E2** – Area Collinare e Pedecollinare: coincidente con il restante territorio della zona E. L'area collinare e pedecollinare si intende come fascia che occupa gran parte del territorio comunale, nella quale si è formato nel tempo un insieme di pregio paesistico e storico ricco di impronte umane e di valori ambientali. La morfologia del rilievo ha aspetto ondulato, per cui i lineamenti e il profilo aperto dei colli e delle valli permettono ampie visuali e grande panoramicità. Questo tipo ambientale rappresenta la realtà dominante del territorio aperto. In essa si identificano le realtà agricole più rilevanti, sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista paesaggistico. Inoltre si riscontrano ambiti ad elevata pressione antropica e situazioni in cui la presenza dell'uomo diviene una realtà meno evidente.

Nella zona omogenea E si applicano le norme di cui al presente capitolo con le eventuali limitazioni ulteriori derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto di cui al capitolo VIII.

#### V.1.2. Nuclei di valore storico, architettonico, paesaggistico in zona E.

I nuclei, denominati NUCLEI di VALORE (simbolo: NU.VAL), presentano i seguenti caratteri:

- sono complessi monumentali o grandi ville, ovvero sono costituiti da pochi edifici la maggior parte dei quali di valore A o B;
- sono relativamente distanti sia dal capoluogo del Comune che dai capoluoghi di Frazione;

- sono totalmente o prevalentemente attornati da aree agricole o boscate.

I suddetti nuclei sono posti in evidenza -con doppio cerchio che li attornia- nelle TAV. a scala 1:10.000 dello SCHEMA STRUTTURALE del TERRITORIO COMUNALE (S.S.T.C.) n.III.1.A e n. III.1.A1, per essi valgono le norme di cui al presente capitolo con le limitazioni ulteriori derivanti dal ricadere nella fascia di rispetto di cui all'articolo VIII.3.

### **V.1.3. Procedure di attuazione degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.**

In zona E **ogni intervento di trasformazione edilizia e urbanistica**, e comunque avente attinenza con l'assetto paesaggistico e ambientale – salvo le specifiche esclusioni di cui alla L.R.64/95 e degli specifici articoli delle presenti norme – è **ammmissibile solo previa approvazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA)**, redatto ai sensi dell'art.4 della legge regionale e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

#### **CONTENUTI GENERALI DEL PMAA**

Il programma di Miglioramento Agricolo Ambientale è il documento tecnico-economico ed urbanistico-ambientale di analisi delle realtà aziendali e di progetto degli interventi agricoli, edilizi e di trasformazione territoriale, finalizzato alla dimostrazione della necessità delle medesime trasformazioni.

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale può essere presentato dal titolare di un'Azienda agricola che dimostri di mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle previste dal comma 2 dell'art. 3 della L.R. 64/95 e dal P.T.C.P. appendice C, nonché, prescindendo dalle superfici fondiarie minime sopradette, dal titolare di un'Azienda agricola che eserciti in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori (api, chioccioline, lombrichi), nonché della cinotecnica e dell'acquacoltura.

Il PMAA sarà sottoposto dal responsabile del procedimento al parere della Commissione Edilizia Integrata qualora il PMAA ricomprenda terreni ricadenti nelle categorie di beni tutelati di cui all'art. 146 del D.lgs. 490/99.

I PMAA con o senza valore di Piano Attuativo i cui terreni **non** ricadono nelle categorie di beni tutelati di cui all'art 146 del D.Lgs. 490/99 saranno sottoposti dal responsabile del procedimento al parere della Commissione Edilizia Comunale integrata da un agronomo, da un architetto paesaggista e da un urbanista. Il Comune si avvarrà dei tre membri esperti in materia paesaggistico-ambientale, nominati per la Commissione Edilizia Integrata.

Il P.M.A.A. deve avere i seguenti contenuti:

1. Descrizione puntuale ex-ante ed ex-post della situazione economica, strumentale, ambientale dell'Azienda in riferimento all'intero ambito aziendale anche se sovracomunale;
2. La dimostrazione della impossibilità di riutilizzare gli edifici esistenti per le nuove attività o per l'ampliamento delle attività esistenti programmate dall'Azienda;
3. La individuazione puntuale dei fabbricati esistenti e loro destinazione d'uso e la superficie fondiaria collegata;
4. La dimostrazione della congruità economica degli interventi programmati finalizzati all'aumento del Reddito Netto Aziendale;

5. La dimostrazione della sostenibilità ambientale degli interventi programmati in relazione agli aspetti idrologici e della difesa del suolo, paesistici e storico-architettonici;
6. La descrizione degli interventi di tutela e valorizzazione ambientale e degli interventi di potenziamento delle strutture produttive per il miglioramento delle condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo e dei suoi addetti.

Nei casi in cui il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale preveda attività ricomprese fra quelle elencate nell'allegato B3 della L.R. n. 79/98 "Norme per l'applicazione della valutazione di impatto ambientale", lo stesso sarà sottoposto a procedura di verifica ai sensi dell'art.11 della stessa legge.

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale dovrà svilupparsi in due programmi tra loro relazionati: uno relativo agli interventi agricoli programmati secondo tempi e fasi disciplinati attraverso impegni economici sottoscritti; l'altro relativo agli interventi ambientali programmati secondo tempi e fasi anch'essi disciplinati da impegni economici sottoscritti.

### **Il programma di Miglioramento Agricolo**

Le attività agricole possono avere una importanza e un ruolo sociali diversi sul territorio e le valutazioni sulla congruità degli interventi richiesti deve essere coerente con le specifiche connotazioni che essi assumono. Nelle aree E1 prima descritte, dove vi è una scarsa presenza umana ed un territorio percorso prevalentemente da boschi e foreste, la permanenza delle attività agricole/pascolari e/o ad esse connesse è una condizione necessaria per il mantenimento e la valorizzazione di determinate funzioni sociali, ambientali ed economiche. E' quindi chiaro che le valutazioni sui PMAA dovranno tener conto di questo e considerare perciò esplicitamente il problema della sostenibilità dell'attività agricola in assenza dei miglioramenti previsti e valutare il peso fra gli effetti indesiderati del miglioramento e gli effetti indesiderati dell'abbandono e comunque le valutazioni della congruità economica degli interventi programmati non dovrà avere una funzione prevalente rispetto alle valutazioni ambientali. Al contrario nelle aree E2, dove più forte è la pressione antropica la valutazione della congruità economica degli interventi programmati nei PMAA dovrà avere una funzione prevalente.

Pertanto la valutazione della congruità economica degli interventi programmati di cui al punto 4 dovrà basarsi sulle seguenti descrizioni e valutazioni, da effettuarsi a firma di un Dr. Agronomo e Forestale o di un Perito Agrario iscritti ai rispettivi Albi Professionali:

- Descrizione della situazione economica aziendale ante miglioramento;
- descrizione dei costi e dei tempi di realizzazione del miglioramento, compresi gli eventuali oneri finanziari;
- descrizione della situazione post miglioramento a regime e per il periodo di tempo di transizione;
- valutazione attraverso l'applicazione del criterio del Valore attuale netto e del Tasso interno di rendimento della convenienza economica del miglioramento, applicando come tasso alternativo il tasso dei BTP (quest'ultimo aumentato del 2% qualora si ricada in Area E2).

## **Il Programma di Miglioramento Ambientale**

La valutazione del Programma Ambientale dovrà basarsi sulle seguenti descrizioni e valutazioni che dovranno svilupparsi in tre parti:

### Conoscenza

- descrizione delle risorse ambientali di cui alla lett. F) dell'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4/97, comprensivi comunque di tutti i caratteri naturali, antropici, e storico-culturali e uso del suolo;
- Caratteri visuali ( nel caso di alterazione dei luoghi);
- Caratteri geomorfologici, pendenza dei versanti, carta delle pericolosità, ecc.

### Sintesi

- Riconoscimento dei valori ambientali, storico culturali;
- Capacità d'uso dei suoli;
- Vulnerabilità visuale;
- Pericolosità geologica;

### Progetto

- Indirizzi di gestione delle risorse;
- Aree deruralizzabili e/o suscettibili di nuova edificazione;
- Schema delle urbanizzazioni;
- Norme tecniche di attuazione nel caso che il PMAA abbia valore di Piano attuativo.

Il PMAA ha valore di Piano attuativo ai sensi e per gli effetti degli artt.31 e 40, comma 2, L.R. 5/95 nei casi in cui è espressamente indicato al successivo articolo V.1.4.

N.B. I documenti specifici da allegare al PMAA sono contenuti all'interno del Regolamento Edilizio, nelle more dell'approvazione del R.E. sarà valido il disciplinare approvato con delibera C.C. n.65 del 26.5.1997.

## **V.1.4. Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica ammessi.**

### **a) NUOVI EDIFICI RURALI (art.3 L.R. 64/95)**

Per nuovi edifici rurali si intendono quelli necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, come definite dall'art.2 L.R. 64/95.

#### **a0) Bacini idrici artificiali**

La realizzazione di bacini idrici artificiali è sempre assoggettata ad approvazione di PMAA avente valore di Piano attuativo, stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.4, comma 6, L.R.64/95, rilascio di concessione edilizia ai sensi dell'art.7 L.R.52/99. Il soggetto richiedente deve essere l'azienda agricola con superficie superiore ai minimi di cui all'art.3, comma 2, L.R. 64/95.

#### **a1) Abitazioni rurali (art.3, commi 7-8, L.R. 64/95)**

##### **a1.1. Procedura:**

- Approvazione del PMAA avente valore di Piano attuativo,
- Stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.4, comma 6, L.R.64/95,
- Concessione edilizia (art.7 L.R.52/99),

Soggetto richiedente: Azienda Agricola con superficie superiore ai minimi di cui all'art.3, comma 2, L.R. 64/95.

**a1.2. Caratteri tipologici:**

- Superficie utile max 110 mq.
- Il progetto architettonico dovrà basarsi sull' analisi storico-architettonica del patrimonio edilizio esistente. Dovranno essere esplicitate le linee progettuali e le "relazioni" con l'architettura ed il paesaggio rurale evitando un'architettura oleografica o la riproposizione del "falso", ma ricercare il legame fra architettura e natura.
- Superficie utile max 150 mq. Nel caso in cui il progetto architettonico oltre alle caratteristiche di cui sopra sia sviluppato in ogni sua parte con metodi, tecnologie e materiali della bioedilizia (certificati). Dovranno essere sviluppati sistemi ecocompatibili finalizzati al risparmio di acqua, alla realizzazione di sistemi che utilizzino energia rinnovabile, sistemi di smaltimento liquami quali ad esempio la fitodepurazione, sistemi per lo smaltimento dei rifiuti solidi quali ad esempio il compostaggio.

**a1.3. Criteri localizzativi:**

La localizzazione di tali edifici sarà quella risultante dall'analisi paesaggistica e dalle esigenze aziendali, dovranno comunque essere rispettate le limitazioni derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto di cui al capitolo VIII, non potranno essere localizzati: sui crinali e nelle aree boscate (come individuati sulle tav. di PRG III.1.B e III.1.B1), nei pressi di edifici di valore A e B e di manufatti di rilevanza storico-testimoniale quali tabernacoli, cippi, mulini, burraie, ponti, alberi monumentali ed altro, nelle zone soggette all'applicazione della deliberazione C.R. 230/94 ambito A1. Non si applicano tutte le limitazioni di cui sopra, ad eccezione delle zone ricadenti nel suddetto ambito A1, nei casi in cui la nuova volumetria sia da realizzare in adiacenza o nelle immediate vicinanze di volumetrie aziendali esistenti.

Dovranno essere localizzati preferibilmente vicino ai nuclei edilizi, riparati da scarpate o da muretti, ricorrendo preferibilmente al parziale interrimento e limitando il più possibile l'apertura di nuove strade.

**a2) Annessi agricoli (art.3, commi 9-10-L.R. 64/95)**

**a2.1. Procedura:**

- Approvazione di PMAA,
- Approvazione di PMAA con valore di Piano Attuativo per una volumetria superiore a 600 mc.,
- Stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.4, comma 6, L.R.64/95,
- Comunicazione avente i contenuti di cui all'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 (con validità pari alla durata del PMAA, se edificati in legno),
- Concessione edilizia (art.7 L.R.52/99) (se edificati in muratura).

Soggetto richiedente: Azienda Agricola con superficie di cui all'art.3, comma 2, L.R. 64/95.

**a2.2. Caratteri tipologici:**

Tali edifici dovranno essere realizzati in legno secondo i modelli e le tecniche previsti dall' Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione in Agricoltura

(A.R.S.I.A.), salvo i casi in cui, previa dimostrazione tecnica, tale materiale risulti inadatto all'uso previsto dal Programma.

Nei casi in cui sia accertata l'impossibilità di realizzare tali edifici in legno, i materiali da utilizzare dovranno essere quelli tradizionali: muratura in pietrame a faccia vista o intonacato tinteggiato con colori naturali ( non al quarzo) e tonalità tipiche della zona (giallo e ocra), tetti a falde con gronda in legno alla fiorentina e manto in coppi ed embrici, preferibilmente realizzati con sistemi tradizionali, finestre con infissi in legno o ferro, al massimo una per ogni lato privo di accesso e posizionate almeno a mt.1.50 dal pavimento; tali condizioni sono modificabili solo nei casi in cui vi è una dimostrata esigenza funzionale legata al tipo di impianti o di servizi necessari alla lavorazione dei prodotti agricoli.

**a2.3. Criteri localizzativi:**

La localizzazione di tali edifici sarà quella risultante dall'analisi paesaggistica e dalle esigenze aziendali, dovranno comunque essere rispettate le limitazioni derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto di cui al capitolo VIII, non potranno essere localizzati: sui crinali e nelle aree boscate (come individuati sulle tav. di PRG III.1.B e III.1.B1), nei pressi di edifici di valore A e B e di manufatti di rilevanza storico-testimoniale quali tabernacoli, cippi, mulini, burraie, ponti, alberi monumentali ed altro, nelle zone soggette all'applicazione della deliberazione C.R. 230/94 ambito A1. Non si applicano tutte le limitazioni di cui sopra, ad eccezione delle zone ricadenti nel suddetto ambito A1, nei casi in cui la nuova volumetria sia da realizzare in adiacenza o nelle immediate vicinanze di volumetrie aziendali esistenti.

Dovranno essere localizzati preferibilmente vicino ai nuclei edilizi, riparati da scarpate o da muretti, ricorrendo preferibilmente al parziale interrimento e limitando il più possibile l'apertura di nuove strade.

**a3) Locali agricoli accessori** (art.1 comma 4, LR64/95 e art.3, comma 11, LR 64/95)

Per locali agricoli accessori si intendono quelli necessari alla conduzione di fondi agricoli non di proprietà delle Aziende Agricole e quelli riferiti a fondi, di proprietà delle Aziende agricole, aventi superfici inferiori ai minimi di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modificazioni.

**a3.1. Procedura:**

- Concessione edilizia (art.7 L.R.52/99),
- Atto d'obbligo unilaterale nel quale il proprietario si obbliga per se ed i suoi aventi causa a non vendere separatamente l'intero fondo di proprietà dal locale agricolo accessorio, potrà essere prevista la vendita di una parte del fondo unitamente e proporzionalmente ad una parte del locale agricolo accessorio, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e nuova stipula di atto d'obbligo unilaterale.

Soggetto richiedente: proprietario del fondo.

L'edificazione dei locali agricoli accessori è vietata nei seguenti casi:

- quando il fondo è già servito da edifici ad uso agricolo con superficie uguale o superiore a quella prevista al successivo punto a3.2.
- quando il fondo è pertinenza di un edificio deruralizzato ai sensi dell'art.9 L.R.10/79 e art.5 ter L.R. 64/95 acquistato unitamente all'edificio stesso;
- quando, nell'area E1, il fondo è inferiore a 3 Ha.

### a3.2. Caratteri tipologici:

I locali agricoli accessori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Altezza in gronda non superiore a 2.20 nel punto in cui l'annesso emerge maggiormente dal suolo, il tetto dovrà essere a falde/a inclinate/a;
- Dovranno essere realizzati completamente in legno secondo i modelli proposti dall'A.R.S.I.A..;
- Le acque piovane dovranno essere allontanate con canalizzazione a perdere, senza pozzetti;
- La pavimentazione interna dovrà essere eseguita in terra battuta o massetto in calcestruzzo;

Sono vietate la installazione di cucine e di servizi igienici, l'esecuzione di allacciamenti alle reti di impianti elettrici, telefonici, idrici, di fognatura.

E' vietato inoltre abbattere alberi, alterare le sistemazioni idraulico-agrarie preesistenti e aprire nuovi percorsi di accesso.

I locali agricoli accessori non possono superare, all'interno di ogni fondo di proprietà, le seguenti dimensioni complessive di superficie coperta in rapporto alla dimensione del lotto servito:

- 1°- lotto accorpato di superficie compresa tra il 20% ed il 50% della superficie fondiaria minima di cui al comma 2 dell'art.3 L.R. 64/95: non superiore a 14 mq;
- 2°- lotto accorpato di superficie compresa tra il 50% ed il 100% della superficie fondiaria minima di cui al comma 2 dell'art.3 L.R. 64/95: non superiore a 28 mq;
- 3°- lotto accorpato di superficie superiore alla superficie fondiaria minima di cui al comma 2 dell'art.3 L.R. 64/95: non superiore a 35 mq;

Le superfici di cui sopra possono essere aumentate di **10 mq** nei casi in cui sia presentato un progetto di **“restauro del paesaggio agrario”** quale ad esempio il ripristino di sistemazioni idraulico-agrarie a prode, a girapoggio, a cavalcapoggio, terrazzamenti e ciglionamenti, messa a dimora di alberi con funzione segnaletica o di separazione dei confini, siepature quali corridoi ecologici, ricostruzione di muretti a secco, l'impegno ad assoggettare ad uso pubblico sentieri di particolare rilevanza paesaggistico-ambientale, ecc. Per la documentazione da allegare al progetto di **“restauro del paesaggio agrario”** si rimanda al Regolamento Edilizio. Inoltre dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo unilaterale, nel quale il proprietario si impegna a realizzare, fornendo idonee garanzie fidejussorie, “il restauro del paesaggio agrario” nei tempi e nei modi previsti dal progetto, tali impegni possono essere ricompresi nello stesso atto d'obbligo di cui al punto a3.1.

### a3.3. Criteri localizzativi:

La localizzazione degli annessi dovrà essere individuata attraverso uno studio ambientale nel quale siano specificate:

- la descrizione della situazione dell'intero fondo al momento della richiesta;
- la superficie fondiaria individuata in termini catastali e graficamente riportata sulla carta tecnica regionale 1:10.000 e sulla cartografia catastale 1:2000;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie conseguite;
- le risorse ambientali presenti sul fondo, con particolare riferimento a :
  - 1) le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
  - 2) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;

- 3) le formazioni arboree d'argine e di ripa o di golena;
- 4) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- 5) la rete scolante artificiale principale;
- 6) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- 7) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale;
  - le superficie agraria che si prevede di porre o mantenere a coltura, con la descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni unitarie che si intendono conseguire, evidenziando le modificazioni eventualmente apportate e le pratiche di difesa del suolo correlate;
  - la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a favorire la diversità e complessità ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica.

**a4) Depositi di attrezzi** (art.1 comma 4 L.R.64/95)

I depositi di attrezzi sono quelli necessari alla conduzione di fondi rustici destinati ad orti.

**a4.1. Procedura:**

- Concessione edilizia (art.7 L.R.52/99),
- Atto d'obbligo unilaterale nel quale il proprietario si obbliga per se ed i suoi aventi causa a non vendere separatamente l'intero fondo di proprietà dal deposito di attrezzi, potrà essere prevista la vendita di una parte del fondo unitamente e proporzionalmente ad una parte del deposito di attrezzi, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e nuova stipula di atto d'obbligo unilaterale.

Soggetto richiedente: proprietario del fondo.

L'edificazione dei depositi di attrezzi è vietata nei seguenti casi:

- quando il fondo è già servito da edifici ad uso agricolo.
- quando il fondo è pertinenza di un edificio deruralizzato ai sensi dell'art.9 L.R.10/79 e art.5 ter L.R. 64/95 acquistato unitamente all'edificio stesso;
- quando il fondo è inferiore a 500 mq.

**a4.2. Caratteri tipologici:**

- sui fondi rustici con superfici che vanno da 500 mq. a 3000 mq. il deposito avrà una superficie coperta non superiore a mq. 6;
- sui fondi rustici con superfici maggiori a 3000 mq. il deposito attrezzi avrà una superficie coperta non superiore a mq. 8;
- altezza esterna nel punto in cui il deposito emerge maggiormente dal suolo non superiore a m. 2;
- realizzato interamente in legno sui modelli previsti dall'A.R.S.I.A., con falde/a inclinate/a, copertura in cotto o con pannelli laminati in rame o scope;
- non potranno essere collegati a reti di impianti elettrici, telefonici, idraulici e di fognatura, né installarvi cucine e servizi igienici.
- Pavimentazione in terra battuta o in massetto di cemento.

**a4.3. Criteri localizzativi:**

I depositi di attrezzi sono vietati nelle aree E1.

Nella localizzazione dovranno essere rispettate le limitazioni derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto di cui al capitolo VIII, non potranno essere localizzati: sui crinali e nelle aree boscate (come individuati sulle tav. di PRG III.1.B e III.1.B1), nei pressi di edifici di valore A e B e di manufatti di rilevanza

storico-testimoniale quali tabernacoli, cippi, mulini, burraie, ponti, alberi monumentali ed altro, nelle zone soggette all'applicazione della deliberazione C.R. 230/94 ambito A1.

Dovranno essere preferibilmente riparati da scarpate o da muretti, ricorrendo preferibilmente al parziale interrimento e limitando il più possibile l'apertura di nuove strade.

**a5) Manufatti precari** (art.3, comma 12, L.R. 64/95)

Per manufatti precari si intendono quelli realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per i quali sono consentiti esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Possono essere mantenuti sul territorio per un periodo non superiore ad un anno.

**a5.1. Procedura:**

- Comunicazione avente i contenuti di cui all'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4.
- Parere della Commissione Edilizia Integrata per la verifica delle condizioni di cui all'art.152 D.Lgs 490/99.
- In assenza della prescritta comunicazione saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 34 comma 2 della L.R. n. 52 del 14 ottobre 1999.

Soggetto richiedente: Azienda Agricola.

**a5.2. Caratteri tipologici:**

- realizzati in legno;
- le tipologie consentite sono: tettoie e logge chiuse soltanto su tre lati;
- la dimensione deve essere commisurata alla esigenza produttiva temporanea e non alle attività permanenti dell'Azienda Agricola.

**a5.3. Criteri localizzativi:**

Nella localizzazione dovranno essere rispettate le limitazioni derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto di cui al capitolo VIII, non potranno essere localizzati: sui crinali e nelle aree boscate (come individuati sulle tav. di PRG III.1.B e III.1.B1), nei pressi di edifici di valore A e B e di manufatti di rilevanza storico-testimoniale quali tabernacoli, cippi, mulini, burraie, ponti, alberi monumentali ed altro, nelle zone soggette all'applicazione della deliberazione C.R. 230/94 ambito A1.

**a6) Serre con copertura stagionale** (art.3, comma 13, L.R. 64/95)

Per serre con copertura stagionale si intendono quelle realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Possono essere mantenute sul territorio per la durata del ciclo produttivo, ancorché superiore ad un anno.

**a6.1. Procedura:**

- Comunicazione avente i contenuti di cui all'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4,
- Parere della Commissione Edilizia Integrata Comunale per la verifica delle condizioni di cui all'art.152 D.Lgs 490/99.

Soggetto richiedente: Azienda Agricola.

**a6.2. Caratteri tipologici:**

Fermo restando quanto indicato all'art.8 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4, dovranno essere utilizzati materiali non riflettenti.

### **a6.3. Criteri localizzativi:**

Fermo restando quanto indicato all'art.8 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- le serre con copertura stagionale sono vietate nelle aree E1.
- nella localizzazione dovranno essere rispettate le limitazioni derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto di cui al capitolo VIII, non potranno essere localizzati: sui crinali e nelle aree boscate (come individuati sulle tav. di PRG III.1.B e III.1.B1), nei pressi di edifici di valore A e B e di manufatti di rilevanza storico-testimoniale quali tabernacoli, cippi, mulini, burraie, ponti, alberi monumentali ed altro, nelle zone soggette all'applicazione della deliberazione C.R. 230/94 ambito A1.

### **b) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (art.5 L.R.64/95)**

Per destinazione d'uso agricola si intende la destinazione degli edifici necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, come definite dall'art.2 L.R. 64/95.

Per gli edifici e relative pertinenze di valore A, B, C, Cx come definiti all'art.VI, nonché per gli edifici ai quali non è stato attribuito il valore ma inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 59/80 approvati con Deliberazione G.R. n.8017 del 22.7.1985, dovrà essere richiesta l'autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.4 comma 5 lettera f) L.R. 52/99, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso.

#### **b1) Trasferimenti di volumetrie (art.5, comma 2 lett.b, L.R. 64/95)**

Per trasferimenti di volumetrie si intendono quelli effettuati nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia. Tale intervento è ammesso solo su edifici di valore D ed E e non inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 59/80 approvati con Deliberazione G.R. n. 8017 del 22.7.1985.

##### **b1.1. Procedura:**

- Attestazione di Conformità (art.4 L.R. 52/99).  
Soggetto richiedente: Azienda Agricola.

##### **b1.2. Caratteri tipologici e criteri localizzativi:**

Oltre alle norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli artt. VI e VII, devono essere rispettati i caratteri tipologici e i criteri localizzativi per i nuovi edifici rurali di cui ai precedenti punti a1.2 e a1.3, per le abitazioni rurali, ed a2.2 e a2.3, per gli annessi agricoli.

#### **b2) Ampliamenti “una tantum” (art.5, comma 3, L.R. 64/95)**

Per ampliamenti “una tantum” si intendono quelli effettuati fino ad un massimo di 100 mc e purchè non comportino un aumento delle unità abitative, per le abitazioni rurali, e nei limiti del 10% del volume esistente dell'edificio da ampliare e fino ad un massimo di 300 mc, per gli annessi agricoli, il tutto nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia. Tale intervento è ammesso solo su edifici di valore D ed E e non inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 59/80 approvati con Deliberazione G.R. n. 8017 del 22.7.1985.

**b2.1. Procedura:**

- Attestazione di Conformità (art.4 L.R. 52/99).

Soggetto richiedente: Azienda Agricola.

**b2.2. Caratteri tipologici e criteri localizzativi:**

Oltre alle norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli artt. VI e VII, devono essere rispettati i caratteri tipologici e i criteri localizzativi per i nuovi edifici rurali di cui ai precedenti punti a1.2 e a1.3, per le abitazioni rurali, ed a2.2 e a2.3, per gli annessi agricoli.

**b3) Ristrutturazioni urbanistiche di cui all'art.31 L.457/78 e art.3, comma 1 lett.e, L.R. 52/99 (art.5, comma 4 lett.a, L.R. 64/95)**

**b3.1. Procedura:**

- Approvazione di PMAA,
- Approvazione di PMAA con valore di Piano Attuativo per una volumetria superiore a 600 mc, e/o per nuove abitazioni rurali,
- Convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.4, comma 6, L.R.64/95,
- Comunicazione avente i contenuti di cui all'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 (con validità pari alla durata del PMAA, se trattasi di annessi agricoli edificati in legno),
- Concessione edilizia (art.7 L.R.52/99) (se trattasi di annessi agricoli edificati in muratura o di abitazioni rurali).

Soggetto richiedente: Azienda Agricola con superficie di cui all'art.3, comma 2, L.R. 64/95.

Oltre ai documenti previsti dal PMAA, dovranno essere forniti i seguenti elementi:

- Lo studio antropico e storico-culturale sui sistemi insediativi.
- La individuazione delle aree suscettibili di nuova edificazione.
- La nuova configurazione del paesaggio.

**b3.2. Caratteri tipologici e criteri localizzativi:**

Oltre alle norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli artt. VI e VII, devono essere rispettati i caratteri tipologici e i criteri localizzativi per i nuovi edifici rurali di cui ai precedenti punti a1.2 e a1.3, per le abitazioni rurali, ed a2.2 e a2.3, per gli annessi agricoli.

**b4) Ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al precedente punto b2) (art.5, comma 4 lett.b, L.R. 64/95)**

Agli ampliamenti volumetrici non possono essere cumulati gli ampliamenti “una tantum” di cui al precedente punto b2).

**b4.1. Procedura:**

- Approvazione del PMAA,
- Approvazione del PMAA con valore di Piano Attuativo per volumetrie superiori a 600 mc. e/o per nuove abitazioni rurali,
- Convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.4, comma 6, L.R.64/95,

- Comunicazione avente i contenuti di cui all'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 (con validità pari alla durata del PMAA, se trattasi di annessi agricoli edificati in legno),

- Concessione edilizia (art.7 L.R.52/99) se trattasi di annessi agricoli edificati in muratura o di abitazioni rurali.

Soggetto richiedente: Azienda Agricola con superficie di cui all'art.3, comma 2, L.R. 64/95.

Oltre ai documenti previsti dal PMAA, dovranno essere forniti i seguenti elementi:

- Lo studio antropico e storico-culturale sui sistemi insediativi.
- La individuazione delle aree suscettibili di nuova edificazione.
- La nuova configurazione del paesaggio.

**b4.2. Caratteri tipologici:**

Oltre alle norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli artt. VI e VII, devono essere rispettati i caratteri tipologici e i criteri localizzativi per i nuovi edifici rurali di cui ai precedenti punti a1.2 e a1.3, per le abitazioni rurali, ed a2.2 e a2.3, per gli annessi agricoli.

**b5) Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art.3, comma 2, L.R. 64/95 (art.5, comma 4 lett.c, L.R. 64/95)**

**b5.1. Procedura:**

- Approvazione di PMAA,
- Convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.4, comma 6, L.R. 64/95.

Soggetto richiedente: Azienda Agricola con superficie di cui all'art.3, comma 2, L.R. 64/95.

**b5.2. Caratteri tipologici:**

Si applicano le norme contenute al successivo punto d), con la precisazione che la pertinenza da assegnare agli edifici da deruralizzare dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Terreni non più produttivi e comunque non considerati altamente produttivi;
- Individuazione della pertinenza seguendo i segni naturali o antropici del territorio: fossi, scarpate, filari, strade ecc.

**c) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA (art.5 bis L.R. 64/95)**

Per gli edifici e relative pertinenze di valore A, B, C, Cx come definiti all'art.VI, nonché per gli edifici ai quali non è stato attribuito il valore ma inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 59/80 approvati con Deliberazione G.R. n.8017 del 22.7.1985, dovrà essere richiesta l'autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.4 comma 5 lettera f) L.R. 52/99, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso.

**• Interventi ammessi:**

Valgono le norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli artt. VI e VII.

Agli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, si applicano le norme contenute al successivo punto d).

**d) MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO** (art.5 ter L.R. 64/95)

Per gli edifici e relative pertinenze di valore A, B, C, Cx come definiti all'art.VI, nonché per gli edifici ai quali non è stato attribuito il valore ma inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 59/80 approvati con Deliberazione G.R. n.8017 del 22.7.1985, dovrà essere richiesta l'autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.4 comma 5 lettera f) L.R. 52/99, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso.

**d1) Destinazioni d'uso ammesse:**

residenziale, agricola ed attività connesse, ed in riferimento alla L.R. 42 del 23.3.2000, sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni:

- Villaggi albergo (art.26 comma 3 L.R. 42/2000)
- Residenze turistico-alberghiere (art.27 L.R. 42/2000)
- Strutture ricettive extra-alberghiere per la ospitalità collettiva (art.45 comma 1 lett. a)
- Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (art.45 comma 1 lett.b)

Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni a condizione che non producano fumi, polveri, rumori, liquami inquinanti, e che le superfici libere di pertinenza non siano utilizzate per depositi all'aperto di materiali, merci, involucri, scarti, rifiuti:

- Artigianato di servizio e/o legato alle attività agricole e a quelle ad esse connesse.
- Esercizi commerciali di vicinato.
- Esercizi pubblici, limitatamente a bar e ristoranti.

**d2) Interventi ammessi:**

Valgono le norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli artt. VI e VII.

Per gli edifici già utilizzati come annessi agricoli, e relative pertinenze, di valore A, B, C, Cx come definiti all'art.VI, nonché schedati sulle Tavole 11 Nord e 11 Sud allegate alla Deliberazione G.R. n.8017 del 22.7.1985, sono ammessi interventi finalizzati al mutamento di destinazione a fini residenziali a condizione che siano già dotati di superficie interna calpestabile non inferiore a **45 mq** e che sia riservata una superficie minima pari al 5% della superficie calpestabile per rimessaggio di attrezzi utili alla conduzione del giardino o del fondo di pertinenza.

Per gli edifici ai quali non è stato attribuito il valore ma inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 10/79 e L.R. 59/80 approvati con Deliberazione G.R. n.8017 del 22.7.1985, non è ammessa la ristrutturazione di 1a Categoria, 2° Tipo, come definita all'art. VII.2.3. (aumento unità immobiliari esistenti).

Per gli edifici e relative pertinenze di valore D ed E come definiti all'art.VI, nonché per gli edifici ai quali non è stato attribuito il valore e non schedati sulle Tavole 11 Nord e 11 Sud allegate alla Deliberazione G.R. n.8017 del 22.7.1985, sono ammessi, solo previa approvazione di un Piano di Recupero di cui all'art.28 L.457/78 (fatti salvi i mutamenti delle destinazioni d'uso in destinazioni accessorie alla residenza), i seguenti interventi:

- Interventi finalizzati al mutamento della destinazione d'uso.
- Ristrutturazione Urbanistica.
- Demolizione e fedele ricostruzione con materiali diversi dai precedenti.

**d3) Edifici con pertinenza non inferiore all'ettaro** (art.5 ter, comma 2, L.R.64/95):

Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ha, gli interventi edilizi sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nei quali i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie, e secondo un progetto che dovrà essere oggetto di autorizzazione edilizia, redatto con le modalità di cui al successivo punto d4).

**d4) Progetto di sistemazione ambientale:**

L'autorizzazione edilizia per la realizzazione del progetto di sistemazione ambientale deve essere richiesta dal proprietario dell'area di pertinenza. Tale progetto sarà sottoposto dal responsabile del procedimento al parere di una Commissione di esperti in materia paesaggistica. Il Comune, per la formazione di tale Commissione, può avvalersi degli esperti della Commissione Edilizia Integrata.

I progetti di sistemazione ambientale devono prevedere interventi di sistemazione idraulico-agrarie che garantiscano un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, così come definiti dall'art.10 del Regolamento Regionale n.4 del 5.9.1997.

In particolare possono essere oggetto del progetto di sistemazione ambientale le seguenti opere, elencate in ordine di priorità:

- Opere finalizzate alla regimazione delle acque superficiali.
- Opere finalizzate alla stabilità dei versanti
- Ricostruzione dei muri a secco esistenti, terrazzamenti e ciglionamenti.
- Restauro di manufatti avente valore paesaggistico, storico e/o testimoniale.
- Opere di preparazione del terreno agrario ai nuovi impianti di oliveto e vigneto, questi ultimi solo se provvisti di diritto di reimpianto, quali drenaggi e fognature sotterranee o superficiali.
- Manutenzione e salvaguardia di alberi monumentali ed alberi con funzione segnaletica o di separazione dei confini.
- Restauro di sentieri di particolare rilevanza paesaggistico-ambientale, ecc.

Inoltre il progetto di sistemazione ambientale deve destinare una porzione della volumetria esistente alla conduzione del fondo. Detta volumetria dovrà essere commisurata alla dimensione e alle colture in atto nella pertinenza.

Il progetto di sistemazione ambientale dovrà essere redatto da professionisti abilitati nelle specifiche discipline: la parte relativa alle sistemazioni idraulico-agrarie da Agronomo, Forestale o da Perito Agrario, le parte relativa alle opere edilizie e agli aspetti paesaggistici da Architetto, Ingegnere, geometra e Perito Edile.

N.B. I documenti specifici da allegare al progetto di sistemazione ambientale sono contenuti all'interno del Regolamento Edilizio, nelle more dell'approvazione del R.E. sarà valido il disciplinare approvato con delibera G.M. n.265 del 17.5.1997.

**d5) Le pertinenze degli edifici.**

Nelle aree di pertinenza degli edifici possono realizzarsi:

1. I depositi di GPL o di altro combustibile da riscaldamento, purchè siano completamente interrati.
2. Le piscine, così come disciplinate nel Regolamento Edilizio.

3. Le serre in ferro e vetro semplicemente appoggiate al suolo di altezza non superiore a m.2.00 e con superficie coperta non superiore a mq 6.00 (non più di una per ogni unità immobiliare).
4. I pergolati di modeste dimensioni in legno o ferro per la copertura di posti auto all'aperto o di spazi di relazione (non più di due per ogni unità immobiliare); per i posti auto i pergolati dovranno essere dimensionati conformemente al Nuovo Codice della Strada.
5. I volumi tecnici, previa dimostrazione della impossibilità di utilizzare spazi esistenti da effettuarsi mediante verifica a firma di tecnico abilitato. Tale verifica deve dimostrare la corrispondenza del dimensionamento del nuovo volume all'effettiva dimensione e funzione degli apparecchi che vanno ad installarsi. I nuovi volumi dovranno preferibilmente essere interrati o seminterrati e non potranno avere un'altezza superiore a 2 mt. (non più di uno per ogni unità immobiliare).
6. Gli impianti di trasformazione di energie rinnovabili – p.es pannelli solari (non più di uno per ogni unità immobiliare).
7. Le recinzioni delle aree di pertinenza devono essere realizzate così come disciplinate dal Regolamento Edilizio.  
Inoltre non sono ammesse le recinzioni dei boschi, dei luoghi panoramici che da sempre sono utilizzati dai cittadini come mete per passeggiate o che rievocano commemorazioni storiche, religiose o della tradizione contadina, delle aree di cui alla delibera del C.R.230/94 ambito A1.
8. Gli impianti di smaltimento liquami.
9. I pozzi.
10. Gli accessi alle singole unità abitative.

Tutti gli interventi non espressamente elencati nel presente punto d5), sono vietati.

E' fatto obbligo a tutti gli interventi di cui agli art. a, a2,a3,a4,b,b1,b2,b3,b4,b5,c,d, di realizzare nelle pertinenze serbatoi interrati per il recupero delle acque piovane.

#### **e) IMPIANTI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (art.6 L.R. 64/95)**

##### **A) Impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione**

E' vietata la realizzazione degli impianti di trasformazione e di trasporto dell'energia elettrica da alta a media tensione e precisamente delle cabine primarie e dei tralicci per il trasporto dell'energia.

##### **B) Linee aeree per il trasporto di energia elettrica e linee telefoniche.**

L'installazione delle nuove linee aeree di trasporto di energia elettrica di media e bassa tensione e delle nuove linee telefoniche deve seguire i seguenti criteri:

- 1)La dismissione di vecchie linee deve prevedere la demolizione e la rimozione di tutti gli elementi e manufatti nonchè il ripristino dello stato dei luoghi;
- 2)Le nuove linee devono essere attentamente progettate attraverso uno studio paesaggistico secondo gli elaborati previsti nel Regolamento edilizio;
- 3)Le nuove linee devono comunque seguire o allinearsi a elementi naturali o antropici del territorio quali: strade, muri, ciglionamenti fossi, filari alberati, ecc, non potranno essere realizzate sui crinali;

- 4) Le nuove linee da realizzarsi all'interno dei nuclei di valore di cui all'art. V.1.2 dovranno essere interrate;
- 5) L'interramento dell'ultima campata prima di arrivare al complesso edilizio deve essere comunque previsto anche per i nuclei non ricadenti tra quelli di cui all'art.V.1.2;
- 6) Le nuove linee a servizio di pompe per sollevamento acqua (pozzi, cisterne, ecc.) dovranno essere interrate.
- 7) Le cabine dovranno essere di norma a basso fusto e preferibilmente seminterrate. Le cabine ad alto fusto possono essere realizzate solo previa dimostrazione della impossibilità tecnica all'utilizzo di cabine a basso fusto. Non potranno essere localizzate nei boschi, nelle fasce di rispetto dei fiumi e dei fossi, sui crinali, nelle vicinanze dei complessi edilizi di valore storico artistico e ambientale e di vedute panoramiche o architettoniche e dovranno essere tinteggiate con colori chiari e tipici della zona (giallo, ocra o altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena);

C) Impianti di radiocomunicazione.

Gli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi potranno essere realizzati o modificati previa autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. n. 54 del 6. 4. 2000 allegando gli elaborati previsti nel Regolamento Edilizio. Il progetto dovrà prevedere uno studio paesaggistico, la verifica dei limiti e dei valori previsti dal D.M. 381/1998, la specificazione delle caratteristiche radioelettriche e geometriche degli impianti. Il rilascio dell'autorizzazione per i nuovi impianti o per la modifica di quelli esistenti, è subordinato alla verifica della presenza di siti inquinati da campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e l'eventuale loro risanamento con le modalità tecniche previste dall'art. 4 let.c della L.R. n° 52/2000.

D) Impianti di ritenzione e trattamento delle acque destinate alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali .

1) Impianti esistenti.

L'ampliamento degli impianti esistenti è consentito a condizione che sia presentato un progetto che preveda la riqualificazione dell'esistente ed uno studio paesaggistico per la nuova volumetria e della eventuale nuova strada di accesso attraverso la redazione degli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio.

2) Impianti nuovi.

I nuovi impianti con volumetrie fuori terra non dovranno essere localizzati nei boschi, sui crinali, nelle vicinanze di complessi architettonici di valore A e B;

Il progetto del nuovo impianto deve essere corredato da uno studio paesaggistico, secondo gli elaborati progettuali previsti dal Regolamento Edilizio, relativo non solo alla nuova volumetria ma anche alle opere accessorie, quali strade , recinzioni, parcheggi, ecc.

**f) LE STRADE LOCALI**

Il reticolo delle strade esistenti nel territorio agricolo è un patrimonio storico/testimoniale e ambientale di pari valore a quello del patrimonio edilizio esistente e pertanto devono attuarsi strategie di tutela come quelle operanti, già da anni, sul patrimonio edilizio esistente.

Procedure per apportare modifiche ai tracciati stradali:

strade vicinali, concessione edilizia (art.7 L.R.52/99);

strade comunali, variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art.40 comma 2 lett.a della L.R. 5/95 e dell'art.1 comma 4 della L.R. 64/95, concessione edilizia (art.7 L.R.52/99).

I documenti da presentare in relazione alle suddette procedure sono indicati nel Regolamento Edilizio.

Le strade esistenti, vicinali e comunali, che percorrono parzialmente o interamente un crinale nell'Area E1 non possono, nei tratti di crinale, essere modificate e/o declassificate. Le eventuali nuove costruzioni non devono superare il livello della strada.

Le strade esistenti, vicinali e comunali, nelle Aree E1 ed E2 possono essere modificate e/o declassificate a condizione che:

a) sia individuato un nuovo percorso in alternativa a quello dismesso e depositate idonee garanzie fideiussorie per la realizzazione del nuovo tratto, anche nel caso in cui il vecchio tracciato da dismettere non sia più riconoscibile come tale;

b) siano presentati gli assensi di tutti i frontisti e degli utilizzatori della strada per scopi residenziali;

c) non siano previsti allargamenti, ma eventualmente delle piazzole di scambio;

d) siano previsti, laddove possibile, dei passaggi sotterranei ortogonali all'asse stradale, di sezione adeguata per consentire l'attraversamento degli animali selvatici di piccola taglia (Lepri, Ricci, Rospi, ecc.);

e) le strade vicinali, nonché la viabilità di servizio e/o privata, dovranno essere realizzate senza pavimentazioni bituminose, senza manufatti a vista in cemento e nella larghezza strettamente necessaria, salvo i casi di eccessiva pendenza.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle strade esistenti sull'intero territorio agricolo possono essere realizzate alle condizioni di cui ai punti c, ed e, del presente articolo.

Per particolari lavorazioni agro-forestali potrà realizzarsi una viabilità provvisoria, previa comunicazione nella quale siano descritte le opere occorrenti per la realizzazione della viabilità, la descrizione delle lavorazioni agro-forestali per le quali necessita una tale viabilità, i tempi di dismissione della stessa ed i sistemi e le opere da attuare per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

#### **g) ESPIANTO DI OLIVI** (art.28 della L.R. n.23 dell'08.03.2000)

Le colline olivate sono un elemento caratterizzante del paesaggio agrario della Toscana in generale e di Pontassieve in particolare, pertanto l'estirpazione degli alberi di olivo dovrà essere adeguatamente motivata in un progetto costituito da relazione tecnica a firma di Agronomo, Forestale o da Perito Agrario, esauriente documentazione fotografica ed individuazione dell'area di intervento su di una planimetria in scala 1:2000 con curve di livello, nella planimetria dovranno essere individuate tutte le sistemazioni tradizionali esistenti, (muretti a secco, ciglioni, terrazzamenti ecc.). Le nuove sistemazioni idraulico-agrarie dovranno minimizzare i movimenti di terra, garantire uguali o migliori prestazioni della regimazione idraulica, conservare e mantenere le forme di sistemazione tradizionali quali i muretti a secco, i ciglioni, i terrazzamenti ecc; inoltre gli olivi potranno essere sostituiti con colture tradizionali, nel caso di colture diverse da quelle tipiche dovrà essere valutato attentamente anche l'inserimento paesaggistico delle stesse. Tale progetto sarà sottoposto dal responsabile del procedimento al parere della Commissione Edilizia Comunale integrata da un agronomo, da un architetto paesaggista e da un urbanista. Il Comune si

avvarrà dei tre membri esperti in materia paesaggistico-ambientale, nominati per la Commissione Edilizia Integrata.

**h)** abrogato

**i) TUTELA DEI BOSCHI** ( art. 2 e Titolo V della L.R. n. 39 del 21.03.2000)

Il Comune riconosce il bosco ed i corridoi ecologici ad essi collegati come bene di rilevante interesse pubblico e ne persegue la conservazione e la valorizzazione in relazione alle sue funzioni ambientali, paesaggistiche, sociali, produttive e culturali.

Pertanto tutte le trasformazioni dei boschi, di cui al comma 1 dell'art 41 della L.R. n. 39/00 dovrà essere adeguatamente motivata in un progetto costituito da relazione tecnica a firma di Forestale, Agronomo o da Perito Agrario, esauriente documentazione fotografica ed individuazione dell'area di intervento su di una planimetria in scala 1:2000 con curve di livello, localizzazione del rimboschimento compensativo nei casi di cui all'art.44 della legge regionale.

## Articolo V.2

### PARCHI COLLINARI E MONTANI IN ZONA E.

#### V.2.1. Generalità sui parchi, collinari e montani.

1°-Le norme del presente articolo hanno validità nei Parchi di Monte Giovi, del Bardellone, di Monteloro, di Fornello, delimitati in via orientativa nella TAV. di P.R.G. a scala 1:25000 numero III.2 e da delimitare in via definitiva in occasione di elaborazioni e adozioni di appositi documenti, tra i quali:

- planimetrie per l'assetto di insieme, da redigere a scala 1:5000 o scale a denominatore inferiore;
- planimetrie di ambiti di particolare interesse storico, paesaggistico, ambientale o destinati ad attrezzature e impianti, da redigere a scala 1:2000 o scale a denominatore inferiore.

Vale in merito il parag. V.2.3.

2°-Per il solo Parco di Monte Giovi, i limiti definitivi che -in accordo con i Comuni confinanti di Borgo S. Lorenzo, Vicchio, Dicomano- potranno essere scelti in occasione della adozione di un piano programma redatto come indicato in V.2.2, V.2.3, V.2.4, potranno discostarsi in vari punti fino a 300 metri di distanza da quelli tracciati per il Parco stesso nella suddetta TAV. di P.R.G. numero III.2. Vedi anche il parag. V.4.4.

Per gli altri tre Parchi lo scostamento eventuale dai limiti tracciati in Tav. III.2 potrà essere di 100 metri al massimo.

3°-Nella Tav. III.2, a scala 1:25000, sono posti in evidenza diciotto "Nuclei di Valore" che, ricadendo all'interno o sui margini del Parco di Monte Giovi, a causa delle norme di P.R.G. che li riguardano (Art. V.1) potranno essere scelti come luoghi nei quali e intorno ai quali prevedere "aggregazioni di attrezzature, servizi, impianti" nel Parco e sul suo intorno, fatti ovviamente salvi i risultati delle analisi di compatibilità da svolgere preventivamente, riguardanti sia i nuclei in se che i loro immediati dintorni.

4°-Nella Tav. III.2, a scala 1:25000, sono inoltre posti in evidenza vari "Nuclei di Valore" ricadenti all'interno o sui margini dei Parchi del Bardellone e di Monteloro; ; vale per questi quanto indicato, nel precedente punto 3°, per i Nuclei di Valore localizzati entro e sui margini del Parco di Monte Giovi.

**V.2.2. Governo, gestione e controllo delle trasformazioni nei Parchi qui considerati, esercitato dal Comune dal momento della adozione delle presenti norme al momento della adozione di documenti di pianificazione definitivi.**

Il Comune, fino a quando non saranno redatti i documenti definitivi di cui al parag. V.2.1, governa, gestisce e controlla in tali Parchi le trasformazioni eventuali e le eventuali edificazioni sulla base degli studi indicati nella seguente voce a) e nel successivo punto 1°; applica le norme e si attiene alle procedure indicate nella seguente voce b) e nel successivo punto 2°:

a)-l'insieme degli studi di settore eseguiti prima e durante la redazione del P.R.G, citati al punto 1° che segue;

b)-l'insieme delle norme di P.R.G. e, in particolare nei Parchi, le norme citate al punto 2° che segue.

1°-Studi di settore già eseguiti (costituenti "documenti di P.R.G." ovvero "documenti allegati al P.R.G." ma richiamati nelle norme di P.R.G. e, come tali, determinanti il comportamento dell'Amministrazione e dei privati in occasione di ogni proposta di costruzione, o di trasformazione di suoli o di opere):

A-Carte redatte dallo studio GEOECO, a scala 1:10000:

- geologica;
- geomorfologica;
- litotecnica;
- idrogeologica;
- delle pendenze e dei versanti;
- degli aspetti particolari per le zone sismiche;
- dei sondaggi e dei dati di base;
- dell'uso del suolo;
- della pericolosità.

B-Carte redatte dallo studio Ghio, a scala 1:10000:

B1-Evidenziazione storico-evolutiva delle fasi di popolamento del Comune di Pontassieve attraverso i principali manufatti ed infrastrutture viarie:

- per il periodo etrusco (Tav. II.1.1)
- per il periodo romano (Tav. II.1.2);
- per il medio evo e la Repubblica Fiorentina (Tav. II.1.3);
- per il periodo dei Medici e dei Lorena, fino all'unità d'Italia (Tav. II.1.4);

B2-Periodizzazione dei centri abitati, delle case sparse e delle infrastrutture viarie dal XVIII secolo al 1984. Evidenziazione delle principali emergenze architettoniche (Tav. II.2A e II.2A1);

B3-Individuazione della viabilità e degli edifici esistenti al 1820. Evidenziazione degli edifici vincolati e delle aree di interesse archeologico. Classificazione delle emergenze architettoniche in base al giudizio di valore (Tav. n. II.3A e II.3A1).

C-Rilevamenti eseguiti e schede approntate dallo studio Reali sul patrimonio edilizio e il valore degli edifici in aree extraurbane;

D-Rilevamenti eseguiti e schede approntate dallo studio Ghio sul patrimonio edilizio e sul valore degli edifici, periodizzazione e classificazione nel capoluogo del Comune e nei capoluoghi di Frazioni, dei "Nuclei di Valore".

2°-Norme di P.R.G. valide in tutto il territorio extra urbano e particolarmente nei Parchi:

- norme di ZONE E;
- norme riguardanti le fasce di rispetto: intorno a strade, stradelli, sentieri, e a corsi d'acqua, ruscelli, fossi, sorgenti, pozzi, su e intorno a crinali, all'interno e sull'intorno di boschi, sull'intorno di emergenze storiche, artistiche, archeologiche;
- norme riguardanti la salvaguardia di settori instabili, di punti di emungimento acque (pozzi, sorgenti);
- norme riguardanti i Nuclei di Valore;
- norme riguardanti il disegno delle opere e la qualità dei materiali;
- norme riguardanti metodi e procedure, con particolare riferimento a procedure di elaborazione e approvazione di piani e progetti, di formazione di accorpamenti per

convenzionamenti, di esame e approvazione di piani e progetti, procedure riguardanti varianti e deroghe.

**V.2.3.** In occasione della redazione di documenti definitivi riguardanti i parchi (vedi parag. V.2.1), gli studi già eseguiti, citati al punto 1° del precedente paragrafo, sono da approfondire e da completare con studi riguardanti almeno i seguenti argomenti:

- microclimi;
- pedologie;
- micologia;
- portata e qualità di acque utilizzabili per vari usi in fiumi, torrenti, fossi e in sorgenti e pozzi;
- stato, utilizzazione, evoluzione probabile dei boschi e dei pascoli;
- stato ed evoluzione probabile della zoologia, delle associazioni zoo-fitologiche, delle catene alimentari;
- provenienza, quantità e comportamenti dei frequentatori dei parchi nelle varie stagioni; effetti; impatti;
- individuazione dei settori e dei percorsi dai quali escludere il passaggio di automezzi e di quelli da cui escludere anche il passaggio di persone; di quelli sui quali consentire il passaggio, di quelli in cui localizzare parcheggi e punti di accesso controllato e di servizio al parco.

**analisi multicriteriali, di convenienza economica, di valutazione dei benefici sociali reali per il ritorno in senso economico e sociale sul territorio del Comune di Pontassieve.**

Sono inoltre da approfondire e affinare le norme di P.R.G. citate nel punto 2° del precedente paragrafo, che nelle linee generali devono restare valide anche come norme di attuazione dei piani definitivi per tali parchi.

Sono infine da definire programmi, individuare possibili fonti di finanziamento, precisare criteri specifici di gestione.

#### **V.2.4. Parco di Monte Giovi.**

L'intero parco è compreso nell'Area Protetta N° 65a, categorie B, C, D, di cui all'art. 10, L.R. 52/82 e successive integrazioni e modificazioni; un piano-programma riguardante l'intero parco potrà esser redatto in accordo con i Comuni confinanti, già citati, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 74/84, tenendo conto di quanto precisato nei punti 2° e 3° di V.2.1 (limiti esterni, Nuclei di Valore, Nuclei Riqualficabili) e nel penultimo comma di V.4.3.

Nel frattempo:

-la parte del Parco di Monte Giovi che ricade nel territorio di Pontassieve sarà gestita secondo V.2.2; .

-il Comune di Pontassieve potrà approfondire studi e affinare norme e procedure coerenti sia con i criteri posti a base del P.R.G., che con il dettato dell'art. 7 della L.R. 74/84, e potrà adottare tali norme senza che ciò costituisca Variante, se gli affinamenti ritenuti necessari andranno a vantaggio degli interessi pubblici, generali diffusi e costituiranno migliore salvaguardia del territorio, della sua storia, dell'ambiente, del paesaggio.

**V.2.5. Parchi del Bardellone e di Monteloro.**

Entro il territorio comunale, sottoposto nell'insieme alla disciplina della Categoria A, art. 10, L.R. 52/82 e successive modificazioni e integrazioni, i parchi sono tra le parti maggiormente emergenti nel paesaggio e particolarmente ricche di boschi.

Saranno gestiti sulla base di documenti citati nel punto 1° del parag. V.2.1, tenendo conto delle norme dei punti 2° e 4° di V.2.1 (riguardanti i limiti esterni, i Nuclei di Valore, i) e secondo le norme elencate nel punto 2° del parag. V.2.2.

## Articolo V.3

### Settore Complesso n°11 “Altipiani Le Fonti”

#### PARTE PRIMA DISOPOSIZIONI GENERALI

##### **V.3.1. – Variante del Complesso Le Fonti – Monteloro**

1. La variante è strumento adottato dal Comune per governare nello spazio e nel tempo le trasformazioni di ordine territoriale connesse al recupero e alla valorizzazione: agricola, paesaggistica, ambientale, produttiva e immobiliare del Complesso Le Fonti - Monteloro sottoposto a Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con delibera CC n. 18 del 11 febbraio 1999 ai sensi della LR 64/95 come modificata dalla LR 25/97
2. All'interno del Complesso di cui al comma precedente la Variante individua e perimetra un'area sottoposta a disciplina specifica ai sensi dell'art 1 comma 4° della LR 64/95.
3. Agli effetti del PRG vigente l'area è qualificabile come “Settore Complesso” per la compresenza intreccio e reciproca influenza di fatti e fenomeni di ordine funzionale, urbanistico, storico, ambientale, paesaggistico e sociale.

##### **V.3.2 – Finalità generali e obiettivi**

1. Nel “Settore Complesso” la Variante individua, tutela e valorizza le risorse dell'area; prevede interventi connessi alla demolizione di volumetrie per 25.838 mc non più utilizzate per l'agricoltura individuando aree di nuovo impianto per collocare le quote delle volumetrie recuperabili destinate rispettivamente alla residenza per mc 13.000; al potenziamento delle attività turistiche e/o a funzioni di pregio per mc 6.800, alla dotazione di infrastrutture di servizio all'attività sportiva e ricreativa per mc 1.000; delimita aree per le attività sportive e del tempo libero; definisce destinazioni ed uso delle aree boscate e delle aree agricole interne.
2. La variante promuove l'integrazione della residenza del turismo e delle funzioni di pregio con l'agricoltura e la fruizione del tempo libero perseguendo gli obiettivi di:
  - conservazione e riqualificazione dei caratteri storicizzati del paesaggio rurale
  - conservazione tutela e potenziamento degli elementi di naturalità presenti
  - formazione di una rete di connessione ecologica tra le aree boscate

- riqualificazione e potenziamento delle colture arboricole tradizionali
- individuazione di una area boscata da destinare al “Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni” integrativo del Parco di Monteloro previsto in PRG.

### **V.3.3 – Il supporto conoscitivo della Variante**

1. Il Quadro Conoscitivo di riferimento e quello valutativo delle potenzialità de Settore Complesso sono desunti dal Piano Quadro di Riferimento (PQR) e costituiscono parte integrante della Variante.
2. Il Quadro Conoscitivo si configura come strumento di analisi. Inquadra l’area nell’ambito territoriale, analizza i caratteri naturali antropici storico-culturali e visuali; ne valuta le condizioni di stato e le relazioni, sintetizza la lettura del territorio, valuta la potenzialità insediativa e ne configura i nuovi assetti.
3. Il Quadro Conoscitivo identifica altresì, ai sensi del PRG, lo strumento di coordinamento degli interventi e di verifica della loro compatibilità con le risorse naturali e storico-culturali.

### **V.3.4 – Elementi costitutivi della Variante**

1. Sono elementi costitutivi della Variante gli elaborati e le tavole indicati nel seguito:
  - 1) - Relazione tecnica
  - 2) – Quadro conoscitivo
  - 3) – INQUADRAMENTO COMUNALE– Settori Complessi, Nuclei di valore, Sistema idrico superficiale, Sistema dei percorsi stradali – STATO VIGENTE
  - 4) – INQUADRAMENTO COMUNALE – Settori complessi, Nuclei di valore, Sistema idrico superficiale, Sistema dei percorsi stradali – STATO VARIATO
  - 5) – INQUADRAMENTO COMUNALE – Settori Complessi, Zone boscate, Zone a coltivazione tradizionale, Principali crinali – STATO VIGENTE
  - 6) – INQUADRAMENTO COMUNALE – Settori complessi, Zone boscate, Zone a coltivazione tradizionale, Principali crinali – STATO VARIATO
  - 7) – INQUADRAMENTO COMUNALE – Ambiti territoriali del parco montano e dei parchi collinari e fluviali – STATO VIGENTE

- 8) – INQUADRAMENTO COMUNALE – Ambiti territoriali del parco montano e dei parchi collinari e fluviali – STATO VARIATO
  - 9) - MODELLO DI ORGANIZZAZIONE LOCALE – Zone e aree di PRG
  - 10) - MODELLO DI ORGANIZZAZIONE LOCALE – Schema di impianto
  - 11) - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  - 12) - SUPPORTO GEOLOGICO TECNICO
2. Le tavole e le Norme di Indirizzo del Quadro Conoscitivo costituiscono riferimento per la Variante e per la normativa di intervento dei Piani Attuativi di cui al successivo art. V.3.7 delle presenti norme.

### **V.3. 5 – Ambito di applicazione**

1. Ai sensi della L 1150/42 e L 10/77 e delle successive modificazioni e integrazioni ed ai sensi della LR 5/95 la disciplina della Variante si applica al territorio comunale ricompreso nella perimetrazione di cui alla tavola di PRG n.III.1.B (settore complesso n°11 – Altipiani Le Fonti) secondo le disposizioni contenute nelle tavole della Variante e nelle presenti norme di attuazione.
2. All'interno del Settore Complesso n° 11 le disposizioni della variante prevalgono su quelle di PRG per gli altri Settori Complessi e per la Zona E. Per i casi non disciplinati dalla presente variante si applicano le disposizioni generali previste dal P.R.G. per la zona E (art. V.1 e V.2 delle N.T.A.).
3. Le prescrizioni dei Piani Attuativi di cui al successivo art.V.3.7 devono essere osservate sia nella stesura dei Progetti di insieme che nella redazione dei singoli progetti edilizi.

### **V.3. 6 – L'articolazione dell'ambito della Variante**

1. L'ambito identificato come Settore Complesso N°11 Altipiani-Le Fonti è suddiviso in tre ulteriori ambiti, contrassegnati in cartografia con proprie campiture e simboli, costituenti ciascuno sottozona della zona E di PRG così distinti:
  - a) – Ambito territoriale di Ristrutturazione Urbanistica, (zE-RU) destinato alla localizzazione e recupero residenziale della quota delle volumetrie deruralizzate con PMAA di cui all'art.V.3.1.

- b) – Ambito territoriale turistico ricettivo, (zE-TP), destinato alla valorizzazione del complesso di Villa Le Fonti per utilizzazione ricettiva e/o per funzioni di pregio attraverso il recupero dei fabbricati esistenti ed il trasferimento di una quota delle volumetrie deruralizzate con PMAA di cui all'art.V.3.1.
- c) – Ambito territoriale destinato alla realizzazione del Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni (zE-P), articolato in Area boscata e Aree verdi di iniziativa privata attrezzate per lo sport e tempo libero aperte alla utilizzazione pubblica, strutture di supporto per una quota delle volumetrie deruralizzate con PMAA di cui all'art.V.3.1.

### **V.3. 7 – Modalità di attuazione**

1. Per il Settore Complesso destinato a contenere aree e sottozone di PRG tra loro diverse e interagenti è redatto un Modello di Organizzazione Locale con funzione di Piano unitario.
2. Il MOL ha valore giuridico amministrativo di Piano Particolareggiato per le aree edificate e per quelle non edificate e non edificabili da destinare a strade e parcheggi, suolo di margine e verde di arredo, con esclusione dell'ambito del Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni per il quale dovrà comunque essere redatto apposito piano attuativo in coerenza con il più vasto ambito territoriale destinato a Parco.
3. Il MOL ha valore di “Schema di impianto” per le aree ricomprese nella perimetrazione di cui ai precedenti articoli V.3.1 e V.3.5.
4. Lo “Schema di impianto” rappresenta l'organizzazione spaziale da conferire ai principali elementi (aree attrezzature infrastrutture) e costituisce indirizzo per la redazione dei Piani Attuativi.
5. Il Piano Attuativo per la sottozona zE-RU, esteso alla definizione degli aspetti paesaggistici, è adottato e pubblicato con la Variante ed ha valore giuridico amministrativo di piano di Recupero di iniziativa privata (art 28 L. 457/78) e si articola in norme di intervento ed elaborati relativi a:
  - schema planivolumetrico generale con unito quadro sinottico delle quantità.
  - monografie per singola area di nuovo impianto con la localizzazione preferenziale dei fabbricati delle aree verdi attrezzate per lo svago e la sosta.
  - scheda dei parametri d'area

- schemi delle opere di urbanizzazione.
  - tipi edilizi raccolti in abaco delle componenti dell'edilizia rurale e schemi morfologici delle nuove costruzioni.
6. Il Piano Attuativo per la sottozona zE-TP è adottato e pubblicato separatamente dalla Variante ed ha valore giuridico amministrativo di Piano di Recupero di iniziativa privata (art.28 L.457/78). L'intervento diretto è ammesso solo sulle strutture esistenti riconvertibili, compatibilmente con il vincolo del D.Lgs.490/99, anche per utilizzazione turistico ricettiva o funzioni di pregio. In tale caso la quota di volumetria recuperabile di cui all'art.V.3.2 comma 1, nel limite massimo di mc 6.800, potrà essere utilizzata in ampliamento alle volumetrie residenziali di cui al precedente comma 5 soltanto previa approvazione di una specifica variante al PRG.
  7. Il Piano Attuativo per la sottozona zE-P è adottato e pubblicato separatamente dalla Variante ed ha valore giuridico amministrativo di Piano di Recupero di iniziativa privata (art.28 L.457/78). Esso è redatto in base alle indicazioni emerse dal "Piano di fattibilità" ricompreso nel quadro conoscitivo della variante.
  8. Nelle aree di nuovo impianto per la residenza l'intervento è comunque subordinato alla redazione di un progetto esecutivo di dettaglio degli aspetti urbanistici e di quelli paesaggistici esteso ad ogni singola area.

## PARTE SECONDA

### PREVISIONI DELLA VARIANTE

#### **V.3.8 – Divisione dell'ambito della Variante in sottozone (zE) ed aree (aE)**

1. Al fine di conseguire gli obiettivi della variante, l'area di cui all'articolo V.3.1 delle presenti norme è suddivisa in sottozone ed aree in coerenza con le definizioni riportate in PRG vigente.
2. Le aree e le sottozone sono individuate con apposita campitura e simboli di destinazione nella Tav.n. IV.11.1 M.O.L. Modello di Organizzazione Locale – Aree e zone di PRG.

3. Il Settore Complesso n°11 è suddiviso in sottozone:

-**zE-RU** - Recupero Urbanistico RU, suddivisa in due diverse aree e sottoposta a Piano Attuativo con apposita disciplina (art.V.3.9);

-**zE-TP** - Funzioni turistico-ricettive, direzionali e commerciali di previsione, suddivisa in due diverse aree e sottoposta a Piano Attuativo con apposita disciplina (art.V.3.10);

-**zE-P** - Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni, suddivisa in due diverse aree e sottoposta a Piano Attuativo con apposita disciplina (art.V.3.11);

### V.3.9 – La Sottozona zE- RU di Recupero Urbanistico

1. La Sottozona zE-RU, perimetrata sulla tav. IV.11.1, con superficie territoriale di mq 87.912, è destinata al recupero e trasferimento di mc 13.000, quota parte delle volumetrie non più utilizzabili per attività agricole secondo il PMAA approvato con Delibera CC n 18 del 11 febbraio 1999 per recupero residenziale.

2. La sottozona **zE-RU** è suddivisa in due diverse aree:

-aE – RUr Area di recupero urbanistico per la residenza (art.V.3.9.1)

-aE – Eo Aree agricole interne (art.V.3.9.2)

#### V.3.9.1 – L’Area aE – Rur . Di recupero urbanistico per funzione residenziale.

1. All’interno della Sottozona zE-RU è delimitata un’area RUr di nuovo impianto per la residenza. I parametri urbanistici per detta area sono riportati nel seguente QUADRO SINOTTICO DELLE QUANTITA’:

aree	Sup. territoriale e (mq)	Sup. Fondiaria max (mq)	Aree a verde parcheggi viabilità min (mq)	Volume max (mc)	Sup. Lorda max (mq)	N° alloggi max	H max edificio + colombaia (m)	SL colombaia / SL edificio ( max)
<b>Rur</b>	69.697	56.045	13.652	13.000	4.320	36	6,50/7,50+3,00	2/5

Note:

- Le definizioni dei suddetti parametri sono riportati all’art.V.3.13
- I valori di altri parametri, quali il numero dei lotti, saranno stabiliti dal Piano Attuativo in termini di quantità massime.

2. La tettoia con destinazione agricola per la quale il PMAA prevede la conservazione in tale zona deve essere demolita e ricollocata in altra area da definire con modifica allo stesso PMAA. Tale modifica al PMAA deve essere approvata prima della demolizione della tettoia.
3. I singoli interventi potranno prevedere la realizzazione di volumi interrati per deposito attrezzi e/o cantine nella misura massima del 30% della volumetria fuori terra. Detti volumi dovranno essere completamente interrati con riferimento alle quote del suolo dopo le modellazioni, dovranno avere altezza interna di piano non superiore a m.2,40 e dovranno avere accesso dall'esterno esclusivamente pedonale costituito da rampe di scale. La superficie interna determinata dai suddetti volumi interrati costituisce S.U.N.A. (Superficie Utile Non Abitabile) di cui all'art.II.1.11 primo periodo.

### **V.3. 9.2 – L'area aE – Eo. Aree agricole interne.**

1. All'interno della sottozona zE-RU l'area identificata con E0, estesa mq 18.215, comprende le aree boscate e i prati interni a detta sottozona, che pur mantenendo la qualificazione di aree agricole sono soggette ad apposita disciplina diversa da quella di zona E.
2. Le aree di cui al comma precedente sono di corredo alle aree di nuovo impianto per la residenza e realizzano i corridoi ecologici di cui all'art.V.3.1
3. Le aree di cui al presente articolo sono totalmente inedificabili e in esse è fatto divieto di:
  - recingere i terreni con recinzioni di qualsiasi genere
  - alterare i muri di sostegno in pietrame e i terrazzamenti
  - eliminare alberi e modificare riduttivamente la delimitazione dei boschi
  - aprire cave, accumulare inerti e rifiuti
  - collocare pali e/o tralicci per il trasporto di energia
  - costruire attrezzature e infrastrutture non previste dal PRG

è invece consentito a tempo determinato

- installare strutture provvisorie per il gioco, lo sport e spettacoli all'aperto o sottotenda
- organizzare esposizioni all'aperto

4. Le aree di cui alle presenti norme sono sottoposte alla disciplina del Piano Attuativo relativamente agli interventi di mantenimento e di modifica da realizzare con intervento diretto.

#### **V.3.10 – La Sottozona zE – TP, per attività commerciali-direzionali-ricettive.**

1. La cartografia di variante (Tav.n. IV.11.1) individua la sottozona zE-TP, con superficie territoriale di mq 66.286.
2. La sottozona **zE-TP** è suddivisa in due diverse aree:
  - a1E-TP Area con fabbricati esistenti (art.V.3.10.1)
  - a2E-TP Area di recupero urbanistico (art.V.3.10.2)

##### **V.3.10.1 – L’area a1E-TP, con fabbricati esistenti.**

1. L’area a1E-TP, con superficie territoriale di mq 39.000, ricomprende il Nucleo di Valore di Villa Le Fonti e gli annessi, il giardino storico, il parco e la viabilità di accesso alla villa;
2. E’ consentita l’utilizzazione della Villa e degli annessi per: strutture ricettive turistiche, ristorante, sede del Consorzio di cui alla Convenzione del PMAA, sede promozionale e di commercializzazione dei prodotti locali, per funzioni di pregio.
3. Il giardino storico e il parco dovranno essere sottoposti ad intervento di restauro in un più ampio progetto che ne ricomponga la continuità con le attrezzature a verde previste a monte e l’insediamento di valle: nuclei di Pagnolle e Poggiolo.
4. Nella sottozona TP è ammesso l’intervento diretto sugli edifici esistenti, secondo la disciplina della LR 52/99 e comunque nel rispetto di quanto disposto dall’art.27 L.457/78. L’intervento sulle aree scoperte potrà prevedere attrezzature e impianti a servizio dell’attività ricettiva ed oltre alle disposizioni del comma 3 del presente articolo è subordinato alla presentazione di Progetto Unitario da elaborare sulla base delle indicazioni contenute nello “Schema di impianto” che costituisce specificazione del M.O.L. redatto per il Settore Complesso degli Altipiani Le Fonti.

##### **V.3.10.2 – L’area a2E-TP, di recupero urbanistico.**

1. L’area a2E-TP, con superficie territoriale di mq 27.286 dei quali almeno mq 3.300 da destinare a parcheggio con riserva di posti pubblici in misura non inferiore a 10 ed area per isola ecologica.. Questa area è destinata al recupero e al trasferimento di

una quota delle volumetrie di cui all'art.V.3.2 non più utilizzabili per attività agricole secondo il PMAA approvato con Delibera CC n 18 del 11 febbraio 1999 per un massimo di mc 6.800. La definizione del volume è riportata all'art.V.3.13, mentre i valori di altri parametri, quali la superficie coperta e l'altezza, saranno stabiliti dal Piano Attuativo in termini di quantità massime.

2. La nuova edificazione per mc 6.800 da collocare sull'area a2E-TP è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso a tutta la sottozona zE-TP, da elaborare sulla base delle indicazioni contenute nello "Schema di impianto". La presentazione del Piano Attuativo è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici su un progetto unitario preventivo;
3. E' consentita l'utilizzazione della suddetta volumetria esclusivamente per: strutture ricettive turistiche, ristorante, sede del Consorzio di cui alla Convenzione del PMAA, sede promozionale e di commercializzazione dei prodotti locali, per funzioni di pregio.
4. Lo specifico intervento potrà prevedere la realizzazione di volumi interrati per locali tecnici o di servizio alle attività suddette nella misura massima del 30% della volumetria fuori terra di nuova edificazione. Detti volumi dovranno essere completamente interrati con riferimento alle quote del suolo dopo le modellazioni.
5. Nel rispetto dei contenuti e localizzazioni dello "Schema di impianto", l'intervento per la realizzazione del parcheggio da destinare all'uso pubblico potrà essere attuato al di fuori del Piano Attuativo a merito del 2° comma art.V.3.7 delle presenti norme.

### **V.3.11 – La Sottozona zE – P, Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni.**

1. La cartografia di variante (Tav.n. IV.11.1) individua la sottozona destinata al Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni da sottoporre a Piano Attuativo, esteso a tutta l'area perimetrata, sulla base di un Piano di fattibilità.
2. Il Piano di fattibilità, sulla base dello Schema di Impianto e degli approfondimenti delle Analisi e diagnosi di PQR, contiene:
  - per l'Area Boscata, le indicazioni sull'assestamento forestale, gli indirizzi per la gestione dei prati e degli arbusteti di importanza ecologica, gli interventi di

- sostegno e valorizzazione della piccola fauna selvatica esistente, gli accessi e i percorsi raccordati ai sentieri esistenti in area fiesolana.
- per l'area degli impianti sportivi (aE-FP.V2), la localizzazione delle strutture di supporto e degli spazi riservati ad attività fisiche e alle discipline sportive.
3. All'area del Parco Ricreativo Naturale di Colle Guadagni si applicano gli impegni convenzionali di PQR e di PMAA nonché le disposizioni di cui all'art.V.2 delle norme di PRG vigente.
  4. La sottozona zE-P è suddivisa in due diverse aree:
    - aE – FP.V2 Aree private a verde attrezzato (art.V.3.11.1)
    - Aree boscate (art.V.3.11.2)

### **V.3. 11.1 – L'area aE – FP.V2. Aree private a verde attrezzato.**

1. All'interno della sottozona zE-P l'area FP.V2, con superficie territoriale di mq 107.000, comprende i terreni destinati alle attrezzature di interesse generale di previsione, in particolare a verde attrezzato per attività sportive, ricreative e del tempo libero. Questa area è destinata al recupero e al trasferimento di una quota delle volumetrie di cui all'art.V.3.2 non più utilizzabili per attività agricole secondo il PMAA approvato con Delibera CC n 18 del 11 febbraio 1999 per un massimo di mc 1.000 per attrezzature di servizio oltre a spazi attrezzati all'aperto nel limite di 200 mq in continuità con le strutture murate e copribili con pergolati. La definizione del volume è riportata all'art.V.3.13, mentre i valori di altri parametri, quali la superficie coperta e l'altezza, saranno stabiliti dal Piano Attuativo in termini di quantità massime.
2. Nell'area di cui ai commi precedenti, subordinatamente alla approvazione del Piano Attuativo del Parco di Colle Guadagni, è consentito l'intervento diretto dei privati su terreni di loro proprietà previo stipula di convenzione che specifichi uso e destinazione delle opere, modalità di gestione per la effettiva fruibilità da parte della collettività.
3. La sistemazione e le attrezzature di servizio oltre a rispettare lo "Schema di impianto" dovranno essere realizzate secondo le disposizioni del Piano Attuativo del parco di Colle Guadagni.

### **V.3.11.2 – L'area boscata.**

1. La cartografia di variante (Tav.n. IV.11.1) perimetra l'area boscata nella quale la disciplina da applicare è la stessa di cui all'art.V.1.4 lett.i) delle norme del PRG vigente, oltre a quella del Piano Attuativo del Parco di Colle Guadagni.

### **V.3.12 – Il Supporto Geologico Tecnico - Fattibilità**

1. Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni stabilite dalla normativa geologica allegata alla *Carta della fattibilità* in Tav 12 della variante con riferimento alla classificazione geologica delle diverse zone. Tali indicazioni assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio delle concessioni edilizie.
2. *La Carta della fattibilità* relativa agli interventi previsti dalla Variante riporta mediante apposita simbologia le indicazioni relative alle categorie di intervento ed alle destinazioni d'uso previste oltre alle attribuzioni alla classe di fattibilità geologica dell'intervento.
3. Nella scheda *Attribuzione delle classi di fattibilità alle previsioni della Variante* facente parte del Supporto Geologico-Tecnico è riportata la sintesi delle categorie e tipologie di intervento ammesse per ogni previsione e la corrispondente classe di fattibilità attribuita tramite:
  - formulazione di specifica scheda di fattibilità completa, per ogni Area e/o sottozona di RU, delle prescrizioni. Ogni Area e/o Sottozona risulta contrassegnata da un numero progressivo, attribuito all'intervento e corrispondente al numero della scheda in cui ricade
  - forma di abaco con indicata per tipologia di intervento la classe di fattibilità ricavabile in funzione della attribuita classe di pericolosità. Per quelle previsioni della Variante definite di basso impatto (aree a verde di arredo, ampliamenti di tratti di esistente viabilità)
4. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici di cui non sia disponibile la scheda di fattibilità, si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico.

**V.3.13. Definizioni e criteri di calcolo dei parametri urbanistici indicati nei QUADRI SINOTTICI DELLE QUANTITA' di cui al presente art.V.3.**

1. **Superficie territoriale:** per la definizione ed il criterio di calcolo si fa riferimento all'art.II.1.1 delle NTA del PRG vigente.
2. **Superficie fondiaria:** è la somma delle proiezioni su piano orizzontale delle superfici dei lotti edificabili in un'area Rur.
3. **Aree a verde, parcheggi, viabilità:** è data dalla differenza tra la superficie territoriale e la superficie fondiaria.
4. **Superficie lorda:** per la definizione ed il criterio di calcolo si fa riferimento all'art.II.1.5.a delle NTA del PRG vigente (S.P.EFF.=SUPERFICIE EFFETTIVA DEL PIANO DI UN EDIFICIO), ed è costituita dalla sommatoria delle S.P.EFF. di ciascun piano dell'edificio (massimo 2, piano terra più piano primo) e dell'eventuale piano colombaia, tenendo conto della seguente correzione:
  - nel calcolo delle S.P.EFF deve essere inclusa l'eventuale S.U.N.A. (Superficie Utile Non Abitabile) di cui all'art.II.1.11 primo periodo. In tale calcolo non deve invece essere inclusa la superficie dei volumi interrati di cui ai precedenti articoli V.3.9.1 comma 3 e V.3.10.2 comma 4.
5. **Volume:** per la definizione ed il criterio di calcolo si fa riferimento all'art.II.1.8.a delle NTA del PRG vigente (V.E.EFF.=VOLUME EFFETTIVO DI EDIFICIO), tenendo conto della seguente correzione:
  - nel calcolo del V.E.EFF, e dunque del V.P.EFF (volume effettivo di piano) di cui all'art.II.1.7a, alla voce "S.P.EFF" va sostituita la voce "Superficie lorda" di cui al precedente punto 4.
6. **Altezza (H):** per la definizione ed il criterio di calcolo si fa riferimento all'art.II.1.6.b delle NTA del PRG vigente (H.E.CONV.=ALTEZZA DI EDIFICI PREVISTI), cioè viene misurata con i seguenti duplici riferimenti, indicati nello stesso ordine sui quadri sinottici delle quantità:
  - riferimento alle quote del suolo dopo le modellazioni del suolo stesso previste dal piano attuativo, misurata dal punto più basso della suddetta quota fino alla linea di incontro tra la relativa parete con il piano di posa della copertura;
  - riferimento alle quote del suolo secondo i rilievi ante-realizzazione, misurata dal punto più basso della suddetta quota fino alla linea di incontro tra la relativa parete con il piano di posa della copertura. I rilievi ante-realizzazione, nonché i progetti, dovranno essere allegati a ciascuna richiesta di concessione edilizia e riferiti ad una quota altimetrica costituita da un caposaldo inamovibile.

## **Capitolo Sesto**

**IL "VALORE" DEGLI EDIFICI, DI ALTRE OPERE ESISTENTI NEL COMUNE  
E DELLE SUPERFICI LIBERE DI LORO PERTINENZA**

## Articolo VI.1

### ARGOMENTI E SCOPI DELLE PRESENTI NORME.

**VI.1.1.** Le norme del presente Capitolo riguardano gli edifici già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione delle presenti norme, nonché i manufatti, gli arredi, gli impianti a verde realizzati e fruibili all'interno e sul contorno delle superfici libere di pertinenza degli edifici, definite nel successivo paragrafo. L'insieme formato da edifici e da pertinenze è denominato "organismo"; un edificio è spesso denominato, nel seguito, "opera principale".

Con le norme del presente Capitolo sono stabiliti i criteri in base ai quali può essere riconosciuto il tipo e il livello dell'intrinseco valore (storico, artistico, architettonico, paesaggistico) di ogni singolo "organismo" e, principalmente, di ogni singolo edificio; ciò allo scopo di stabilire poi quali, dei vari tipi di manutenzione, recupero, trasformazione, ristrutturazione descritti e definiti nel seguente Capitolo Settimo, possono essere o non essere compiuti sul singolo organismo e, in particolare, sul singolo edificio.

**VI.1.2.** E' definita "superficie libera di pertinenza" di un edificio la superficie non edificata inclusa nella stessa particella catastale che contiene l'edificio e, inoltre, la superficie di tutte le particelle catastali non edificate che avendo un lato in comune con la medesima, sono proprietà dello stesso o degli stessi proprietari dell'edificio, e che, con o senza parti pavimentate, sono disegnate, sistemate, utilizzate come cortile, giardino, orto, campo di gioco, aia, parcheggio, piazzale, viale alberato, parco, in un disegno organicamente rapportato con l'edificio stesso.

In ZONA E non sono definibili "superfici libere di pertinenza" le superfici di terreni che, destinati a coltivazioni agricole o forestali e non tutelati da leggi nazionali o regionali come pertinenze di edificio vincolato, distano dalle pareti esterne di un edificio esistente più di 20 metri.

Tutte le parti di una "superficie libera di pertinenza" per le quali nei documenti di PRG. non sono previste destinazioni diverse, sono assoggettate alle norme del presente Cap. Sesto e dei successivi Capitoli Settimo e Decimo.

**VI.1.3.** Interventi di manutenzione straordinaria, recupero, restauro definiti nell'art. VII.I da eseguire su edifici esistenti e relative pertinenze sono subordinati alla "denuncia di inizio della attività" ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della L.241/90 e successive modifiche e integrazioni. La denuncia sarà accompagnata da una dettagliata relazione, corredata da elaborati grafici, firmata da un professionista abilitato da redigere utilizzando le apposite SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI raccolte nel Regolamento Edilizio. I criteri da seguire negli interventi possono variare in funzione di tre diversi "fattori".

a- Localizzazione. Sono stabilite norme diverse per i seguenti edifici e pertinenze relative:

- a1- edifici e pertinenze ricadenti in aggregati urbani (vedi Art VI.2);
- a2- edifici e pertinenze ricadenti in aree agricole e boscate (vedi Art VI.3);
- a3- edifici e pertinenze sorgenti in località relativamente isolate e consistenti in grandi ville o in edifici monumentali di alto interesse culturale (vedi Art. VI.4).
- b- Valore. Sono stabilite norme diverse a seconda che si tratti di edifici di alto, medio o scarso "valore" sia per tipologia, che per epoca di costruzione, che per carattere storico, artistico, paesaggistico, di contesto, ecc.
- c- Interventi. Sono stabilite norme diverse a seconda del tipo di intervento ipotizzato.

## Articolo VI.2

### IL "VALORE" DI ORGANISMI ESISTENTI NEL CAPOLUOGO DEL COMUNE, NEI CAPOLUOGHI DELLE FRAZIONI E IN NUCLEI EDIFICATI MINORI.

**VI.2.1.** Ciascuno degli organismi esistenti nel capoluogo del Comune, nei capoluoghi di Frazione e in nuclei edificati minori è riconosciuto come organismo dotato di uno dei "valori" definiti nel successivo paragrafo VI.2.3; valore attribuitogli in conseguenza di analisi svolte, essenzialmente, sui caratteri preminenti dell'edificio o degli edifici di ogni organismo.

I caratteri presi in considerazione sono: epoca di costruzione; tipo e qualità architettonica dell'edificio e di suoi elementi particolari; materiali e tecniche costruttive; destinazione d'uso prevalente; entità e tipi delle trasformazioni subite; entità e tipi dei fenomeni di degrado; tipo di contesto urbano o extra-urbano in cui l'edificio ricade attualmente, eventuali vincoli normativi stabiliti da leggi nazionali e regionali.

La "categoria" in cui rientra ogni edificio esistente, (e il "valore" conseguentemente riconosciuto), è individuabile dalla lettera o coppia di lettere attribuita, nel Fascicolo di "Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente" ad ogni edificio rappresentato in apposite tavole in scala 1 :2000. La Categoria ha gli effetti normativi e procedurali stabiliti nel seguito; tali effetti riguardano gli edifici in se considerati, inoltre le opere, le pavimentazioni, gli impianti a verde, gli arredi ricadenti nelle aree di pertinenza, infine le recinzioni e i cancelli lungo le recinzioni.

**VI.2.2.** Le lettere e coppie di lettere A, B, Cx, C, D, E, indicanti categorie e classi di valore di organismi esistenti alla data di adozione delle presenti norme hanno i seguenti significati:

#### A - EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO.

1-Edifici che, per omogeneità e coerenza nell'impianto, nei materiali, negli elementi decorativi, non solo esprimono con chiarezza la cultura di un determinato periodo storico, ma caratterizzano e qualificano con la loro presenza il contesto in cui ricadono; sono di questa categoria, tra gli altri, gli edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1089 del 1939;

2-Sono considerate della stessa categoria le opere esistenti in aree di pertinenza dei suddetti edifici, indipendentemente dal fatto che questi siano sottoposti o non sottoposti ai vincoli della legge 1089 del 1939.

3-In ogni edificio di questa categoria o nelle sue pertinenze possono esistere, elementi o settori di alto valore storico, artistico, architettonico; lo stesso alto valore può essere riconosciuto a tutto l'insieme formato dall'edificio e sue pertinenze.

In tal caso l'insieme, o suo elemento, o suo settore ammette unicamente interventi di riparazioni, risanamenti, manutenzioni ordinarie, manutenzioni straordinarie e di restauro conservativo descritti nell'Art. VII.1.

**B- EDIFICI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE O STORICO-AMBIENTALE.**

- 1- Edifici generalmente dotati di un impianto esemplare e/o di elementi decorativi di pregio, e che per forma, disegno architettonico, materiali, epoca di costruzione, localizzazione, funzioni inizialmente svolte, caratterizzano e valorizzano tutt'ora il paesaggio urbano o extra urbano di cui sono parte.
- 2- Vale il punto 2 della precedente classe di valore A.
- 3- Vale il punto 3 della precedente classe di valore A.

**Cx- EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE, DOTATI DI ELEMENTI DECORATIVI**

- 1- Edifici che per epoca di costruzione, funzioni inizialmente svolte, disegno architettonico, localizzazione, sono da considerare importanti e insostituibili "testimoni" di antiche forme di edificazione - anche se realizzati con materiali modesti e se visibilmente trasformati nel tempo - però dotati di elementi decorativi di pregio e/o di accurata fattura sulle facciate e/o in locali interni.
- 2- Sono considerate della stessa categoria le opere esistenti in aree di pertinenza dei suddetti edifici.
- 3- Vale il punto 3 della precedente classe di valore A.

**C- EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE, PRIVI DI ELEMENTI DECORATIVI.**

- 1- Edifici simili agli edifici di Cat. Cx, ma privi di elementi decorativi di pregio o di accurata fattura.
- 2- Sono considerate della stessa categoria le opere esistenti in aree di pertinenza dei suddetti edifici.
- 3- Vale il punto 3 della precedente classe di valore A; per interventi di ristrutturazione edilizia valgono le prescrizioni contenute nell'Art. VII.2.

**D- EDIFICI CHE HANNO PERDUTO VALORE INTRINSECO A CAUSA DI RICOSTRUZIONI O RISTRUTTURAZIONI MA CHE CONSERVANO IL SEDIME DEL CATASTO LEOPOLDINO.**

- 1- Edifici da conservare essenzialmente come elementi di trama o di tessuto degli insediamenti antichi.
- 2- Sono considerate della stessa categoria le opere esistenti in aree di pertinenza dei suddetti edifici.
- 3- Vale il punto 3 della precedente classe di valore C

**E1-EDIFICI PRIVI DI QUALITA' COSTRUITI PRIMA DEL 1952.**

Valgono le norme di ZONA e di AREA dei Cap. Quarto e Quinto e del Cap. VII.

**E2- EDIFICI PRIVI DI QUALITA' COSTRUITI TRA IL 1952 E LA DATA DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME.**

Valgono le norme di ZONA e di AREA dei Cap. Quarto e Quinto e del Cap. VII

**VI.2.3.** Per gli interventi sugli edifici fin qui considerati e sulle relative pertinenze e per l'esame dei progetti di intervento vedasi il successivo Capitolo VII.

### Articolo VI.3

#### IL VALORE DEGLI EDIFICI E DELLE RELATIVE PERTINENZE ESISTENTI IN SETTORI EXTRA URBANI DEL TERRITORIO COMUNALE, CON ESCLUSIONE DELLE GRANDI VILLE E DEI COMPLESSI MONUMENTALI.

**VI.3.1.** Agli edifici indicati nel titolo del presente Articolo il valore deve essere attribuito a seguito di apposita ricerca estesa all'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio extra urbano, comprendendo gli edifici già censiti ed inseriti negli elenchi previsti dalla ex LR 10/79.

In attesa di tale ricerca le norme da rispettare in interventi ipotizzati sugli edifici qui considerati e sulle relative pertinenze implicano la utilizzazione delle schede di cui alla ex LR 10/79 in possesso del Comune.

**VI.3.2.** Gli edifici esistenti in aree extra-urbane, con esclusione delle grandi ville o di complessi monumentali isolati, di cui all'Art. VI.4, sono contrassegnati nelle Tav. di P.R.G. della serie II - Inquadramento Comunale da uno dei seguenti numeri: 1,2,3,4, 5; i numeri 1, 2, 3, 4, rappresentano il tipo di registro o documento in cui l'edificio appare per la prima volta, secondo le precisazioni seguenti:

1. Registro Paganelli (1774);
2. Catasto Leopoldino (1820);
3. I.G.M. (1913);
4. I.G.M. (1952);

Il n. 5 indica che l'edificio è stato costruito tra il 1952 e la data di rilevazione.

**VI.3.3.** AI fine della ricerca di cui al paragrafo VI.3.1. il valore di ogni edificio sarà fissato in base al confronto tra quattro tipi di informazioni:

- a- la datazione citata in VI.3.2.;
- b- quanto contenuto in schede che sono in possesso del Comune elaborate precedentemente o successivamente alla adozione delle presenti norme;
- c- i documenti, i rilievi, le fotografie presentate da chi avanza proposta di intervento sull'edificio stesso e sue aree di pertinenza;

## Articolo VI.4

### IL "VALORE" DELLE GRANDI VILLE E DEI COMPLESSI MONUMENTALI ESISTENTI IN AREE EXTRA-URBANE.

**VI.4.1.** Le grandi ville e i complessi indicati in titolo, sono contrassegnati nella Tav. il.4 di P.R.G. della Serie II - Inquadramento Comunale da una delle seguenti lettere: A, B, C, D, E; la lettera indica il valore attribuito (esattamente come precisato nell'Articolo VI.2) e trascritto in apposite schede riunite nel fascicolo dal titolo "Individuazione delle ville e dei complessi monumentali"; a tali lettere corrispondono le definizioni e le norme degli Art. VI.1, VI.2.

Le stesse ville e gli stessi complessi sono catalogati in altre schede, di cui alla ex LR 10/79 in possesso del Comune.

**VI.4.2.** Le norme da rispettare in interventi ipotizzati sugli edifici qui considerati e sulle relative pertinenze, implicano la utilizzazione sistematica e congiunta delle due serie di schede su citate (vedi il successivo cap. VII).

## **Capitolo Settimo**

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO DI OPERE EDILIZIE E DI ALTRO TIPO  
ESISTENTI NEL COMUNE**

## Contenuti

Il territorio comunale come territorio di alto valore.

1°-Nel presente Capitolo sono definiti i principali tipi di interventi possibili sulle opere esistenti nel territorio del Comune.

Gli interventi che si intendono attuare devono attenersi alle indicazioni contenute nei vari Articoli del presente Capitolo e, quando richiesto, a quelle contenute nelle SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI raccolte nel Regolamento Edilizio.

2°-Le norme di comportamento qui stabilite dall'Amministrazione Comunale e di interrompere consuetudini amministrative diffuse. La ragione è nel fatto che parte rilevante del valore storico e paesaggistico "di insieme" del territorio comunale deriva dagli innumerevoli elementi -non sempre rilevati e schedati, non tutti rilevabili e schedabili preventivamente- di valore storico, artistico, o di accurata fattura, e dagli innumerevoli aspetti visivamente percepibili di tali elementi, ciascuno di limitatissima dimensione ma sparsi in tutto il territorio, esteticamente coerenti tra loro, presenti all'esterno e sul contorno ma anche all'interno delle singole costruzioni, non di rado ignoti o non sufficientemente valutati dagli stessi occupanti. E' criterio posto alla base della gestione del P.R.G. ottenere coerenza estetica tra "opere di qualità" esistenti al momento della adozione delle presenti norme ed opere da realizzare successivamente.

3°-A ciò si aggiunge la responsabilità dell'Amministrazione Pubblica derivante dal fatto che il territorio comunale è nella quasi totalità riconosciuto e dichiarato "area protetta" da legge regionale e settori edificati di territorio comunale sono pervasi come e più degli altri da opere e da edifici storicamente e culturalmente non scindibili dall'insieme.

Pertanto, tutto il territorio comunale è, dichiarato dalle presenti N , "territorio di alto valore".

4°-Le norme contenute nei vari Articoli del presente Capitolo riguardano vari tipi di interventi ammissibili; per ciascun tipo sono definite apposite norme. E' inoltre valida in tutto il "territorio di alto valore" la seguente norma di P.R.G. riguardante, oltre a quanto stabilito nei successivi Articoli del presente Capitolo, le opere interne alle costruzioni e subordinate alla "denuncia di inizio dell'attività" ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della L.241/90 e successive modificazioni e integrazioni, accompagnata da una relazione di asseveramento che presenti i contenuti di seguito prescritti

Norma di P.R.G.

a-La relazione, firmata da un professionista abilitato, assevera la conformità delle opere da compiere alla vigente normativa nazionale e regionale oltre che alle presenti Norme di P.R.G.; al regolamento Edilizio, alle vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie nonché la dichiarazione che l'intervento non reca pregiudizio alla statica dell'immobile.

b- i documenti, firmati da tecnico abilitato, da allegare alla relazione di cui sopra sono:

- relazione contenente la descrizione dell'intervento che si intende attuare; i riferimenti (num. di protocollo e/o di pratica) e le descrizioni relative ad eventuali comunicazioni, autorizzazioni, concessioni di cui l'immobile e/o l'unità immobiliare siano stati fatti oggetto nei 5 anni precedenti e comunque dell'ultimo intervento;
- descrizione dettagliata del locale e/o i locali in cui si intende intervenire e degli non rivestano in sé particolare valore architettonico (assenza di soffitti voltati, colonne, paraste, cornici, ecc.) e di elementi, arredi e/o decorazioni significative (antichi camini, antiche cucine, antichi frantoi, ovvero affreschi, pavimenti in mosaico, soffitti in legno intarsiato e/o dipinto, ecc.);
- ampia documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno dell'immobile e/o dell'unità immobiliare;
- planimetria catastale ed estratto della cartografia di P.R.G. con esatta individuazione dell'immobile;
- indicazione della destinazione d'uso del fabbricato, delle singole unità immobiliari e dei singoli vani;
- elaborati grafici nei quali siano rappresentati lo stato di fatto, le soluzioni progettuali e lo stato sovrapposto.

## Articolo VII.1

### INTERVENTI SU EDIFICI ED ALTRE OPERE ESISTENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE E NELLE SUPERFICI LIBERE DI LORO PERTINENZA.

#### **VII.1.1. Riparazioni occasionali, limitate, parziali.**

##### A- Definizione.

Interventi anche frequenti, eseguiti periodicamente o saltuariamente, per rimuovere o sostituire di tempo in tempo piccole parti rotte, corrose o cadenti -e, ogni volta, molto limitate- di elementi superficiali e/o di rivestimento presenti in un edificio, o nelle recinzioni, o negli arredi delle superfici libere di pertinenza. Esempi: riprese di piccole parti di intonaci e di pitture, verniciature; sostituzioni di elementi o parti di finestre, soglie, cornici, copertine, discendenti, manti di copertura, pavimenti interni o esterni, e simili.

Avendo lo scopo di conservare all'insieme, nel tempo, la consistenza, la qualità, la fruibilità e l'aspetto di origine di costruzioni e altre opere, gli interventi di questo tipo sono da eseguire ogni volta con materiali, disegni, colori, parti di impianti in tutto identici a quelli esistenti in loco immediatamente prima degli interventi.

##### B- Limiti.

Gli interventi non devono produrre alterazioni di sorta nelle altezze, nei volumi, nelle superfici coperte, nelle superfici utili, nelle aperture interne ed esterne, nelle strutture portanti e non portanti, nelle distribuzioni e nelle funzioni delle singole unità immobiliari, nei materiali con cui le opere sono realizzate, ovvero non possono apportare modifiche e/o alterazioni agli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici.

##### C- Comunicazione.

Gli interventi definiti al precedente punto A sono subordinati alla "comunicazione di inizio lavori" al Sindaco, corredata da una dichiarazione nella quale si attesti il rispetto delle presenti Norme, di quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e del Regolamento Edilizio.

#### **VII.1.2. Risanamenti occasionali, limitati, parziali.**

##### A- Definizione.

Interventi minimi ciascuno dei quali da eseguire *una tantum* per eliminare uno o più difetti non superficiali riscontrati in punti limitati o in zone ristrette di un edificio, di recinzione e di elementi di arredo presenti nelle aree di pertinenza. Esempi: umidità risalente in zone non estese di murature; scarsa impermeabilizzazione e/o coibentazione in limitati settori di pareti, di solai di copertura, di solai di piano terra; perdite localizzate dovute a scarsa tenuta di parti di impianti, generalmente provocanti degrado localizzato in pareti o solai e relative finiture; abbassamenti e deformazioni in settori limitati di pavimentazioni esterne; ecc.

Avendo lo scopo di conservare all'insieme, nel tempo, la consistenza, la qualità, la fruibilità e l'aspetto di origine di costruzioni e altre opere, gli interventi di questo tipo sono da eseguire ogni volta con materiali, disegni, colori, parti di impianti in tutto identici a quelli esistenti in loco immediatamente prima degli interventi.

**B. Limiti.**

Vale la voce B del paragrafo VII.1.1.

**C. Comunicazione**

Vale la voce C del paragrafo VII.1.1.

**VII.1.3. Manutenzioni ordinarie.**

**A. Definizione.**

Interventi che hanno gli stessi scopi degli interventi descritti in VII.1.1 e VII.1.2 e sono da compiere con le stesse precauzioni e limitazioni, ma si distinguono dai suddetti quando investono contemporaneamente vaste parti o ampi settori dell'organismo. E' possibile includere in un solo intervento coordinato di manutenzione ordinaria la maggior parte delle operazioni o anche tutte le operazioni descritte in VII.1.1 e in VII.1.2, ciascuna eventualmente estesa all'intero elemento o settore su cui incide.

L'Amministrazione Comunale, in occasione della "comunicazione di inizio di lavori" in cui siano previsti interventi di vasti elementi e/o settori visibili dall'esterno (ad esempio, più di un terzo dei manti di copertura, o degli infissi esterni, o dei rivestimenti esterni, o della pavimentazione esterna o simili) può chiedere l'utilizzazione di materiali, disegni e colori diversi da quelli esistenti immediatamente prima dell'intervento, e ciò per armonizzare l'aspetto dell'edificio e sue aree di pertinenza al paesaggio urbano o extra-urbano circostante, ovvero per conferire all'insieme un aspetto ritenuto più simile a quello presumibilmente esistente all'epoca della prima edificazione o del primo impianto.

**B. Limiti.**

Vale voce B del parag. VII.1.1.

**C. Comunicazioni al Sindaco**

Gli interventi definiti al precedente punto A sono subordinati alla "comunicazione di inizio di lavori" descritta alla voce C del paragrafo VII.1.1., da inviare almeno **20** giorni prima dell'inizio dei lavori.

**VII.1.4. Manutenzioni straordinarie.**

**A. Definizione.**

Interventi in cui, senza alterare le funzioni, gli elementi, gli aspetti precisati nel successivo paragrafo VII.1.5, sono rinnovate o sostituite parti degradate di un edificio e/o di sue superfici libere di pertinenza, eseguendo non solo alcune o tutte le opere già previste in VII.1.1, VII.1.2, VII.1.3, ma operando anche sostituzioni o rinnovi di singoli elementi, strutturali, o installando o integrando servizi igienico-sanitari e/o impianti tecnologici.

Si veda inoltre la definizione riportata nell'allegato alla L.R. 59/80, fatti salvi i limiti indicati nella seguente lettera B.

#### B-Limitazioni.

Con gli interventi di manutenzione straordinaria non è consentito modificare quanto segue:

- 1.le dimensioni, la forma, l'altezza, la superficie di involucro, la superficie coperta, il volume sia dell'edificio che degli elementi presenti nelle superfici libere di pertinenza;
- 2.la consistenza e natura degli elementi, strutturali;
- 3.il numero delle unità immobiliari presenti nell'edificio; le destinazioni d'uso;
- 4.lo schema distributivo dell'edificio e delle superfici libere di pertinenza; lo schema distributivo di ciascuna unità immobiliare;
- 5.non possono essere aggiunti torrini sulle coperture, né altri volumi visibili dall'esterno, usualmente denominati "volumi tecnici"; eventuali servizi e impianti nuovi sono da installare in modo da non comportare volumi del tipo suddetto.
- 6.nel caso in cui siano interessate dall'intervento parti o settori esterni dell'edificio e lo stesso sia localizzato in AREA A1 o A2, (Art.IV.1 e IV.2 delle presenti Norme) si dovrà dimostrare che il progetto risulti esteticamente coerente con l'intorno, estendendo l'ambito di studio degli elaborati grafici ai dintorni, fino ad una distanza di 60 metri dal perimetro dell'edificio; altrettanto vale per le aree di pertinenza.

#### C-Denuncia di inizio dell'attività.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla "denuncia di inizio dell'attività" ai sensi e per gli effetti dell'Art.19 della L.241/90 e successive modifiche ed integrazioni accompagnata da una dettagliata relazione firmata da un progettista abilitato che descriva le opere da compiersi e corredata da ampia documentazione e da elaborati grafici, attenendosi alle istruzioni contenute nelle SCHEDE per PROPOSTE di INTERVENTI, riunite nel Regolamento Edilizio.

### **VII.1.5. Risanamenti a fini di recupero di organismi di valore, per utilizzarli senza o con cambiamento di funzioni. Restauri conservativi.**

A-In ogni proposta di risanamento e/o restauro di edifici di valore A, B, Cx, C e relative pertinenze, deve esser dimostrato di aver selezionato e verificato la compatibilità degli usi previsti con la organizzazione, la struttura, l'aspetto, la storia degli organismi da recuperare.

In ogni intervento di questo tipo è consentita e raccomandata la eliminazione degli elementi estranei, (superfettazioni e aggiunte "non coerenti"); devono esser attuati quando necessario consolidamenti, ripristini e rinnovi di elementi accessori, e impianti richiesti dalle esigenze degli usi previsti, ma non sono ammessi aumenti in altezza, incrementi di volumi, alterazioni delle forme esterne, ivi comprese le forme delle coperture; non possono essere aggiunti torrini sulle coperture né altri volumi esterni e/o visibili dall'esterno, usualmente denominati "volumi tecnici"; i nuovi impianti sono da installare in modo da non comportare i volumi suddetti.

B-In ogni restauro conservativo di organismi di valore A gli elementi accessori e gli impianti eventualmente da inserire devono avere caratteri tali da non essere in contrasto con gli scopi specifici dei restauri conservativi; tale limitazione restringe il ventaglio di scelta degli usi compatibili. In tal caso infatti il restauro, procedendo per analisi filologiche, dovrà tendere essenzialmente a restituire all'organismo, e a perpetuare in esso nel tempo, la capacità di conservare e trasmettere con grande

chiarezza messaggi culturali di cui è -o si ritiene che sia- il portatore; dovrà tendere perciò a recuperare e a perpetuare soprattutto la "fruibilità culturale" dell'organismo e ad escludere forme di fruibilità che comporterebbero l'introduzione di attrezzature, servizi, impianti tali da limitare, ridurre, o spostare in secondo piano, la fruibilità culturale suddetta.

C-Gli interventi considerati nelle precedenti voci A e B sono subordinati alla "denuncia di inizio dell'attività" descritta alla voce C del precedente paragrafo VII.1.4.

## Articolo VII.2

### RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RELATIVE CATEGORIE

**VII.2.1.** E' ristrutturazione edilizia un intervento che, attraverso un insieme sistematico di opere, trasforma un edificio in un altro, in tutto o in parte diverso da quello esistente prima dell'intervento, tali insiemi di opere sono soggetti al rilascio di concessione. In una ristrutturazione edilizia possono essere attuati risanamenti, consolidamenti, ripristini e rinnovi di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazioni e/o modifiche di altri elementi costitutivi, inserimento di nuovi elementi e/o di nuovi impianti.

**VII.2.2. RISTRUTTURAZIONI DI 1a CATEGORIA, 1° Tipo** - (con riferimento alla voce D1 dell'allegato 9.4.1980 alla Legge Regionale n. 59 del 21.5.1980).

1°-Le ristrutturazioni edilizie di 1a categoria, 1° tipo, sono quelle finalizzate alla riorganizzazione funzionale interna di singole unità immobiliari, finalizzate, cioè, alla riorganizzazione funzionale interna di una o più di una delle singole unità immobiliari esistenti all'interno di un edificio ciascuna singolarmente considerata, senza modificarne il perimetro, attraverso modifiche da apportare solo ad elementi verticali non strutturali anche per adeguamento di attrezzature e impianti igienico-sanitari.

2°-Nelle ristrutturazioni di 1a categoria non è ammesso apportare modifiche alle altezze degli edifici, alle loro superfici di involucro, alle forme e ai tipi delle coperture, ai volumi, alle superfici interne delle singole unità immobiliari, alla posizione, consistenza e funzione delle strutture portanti verticali, ai caratteri architettonici, decorativi e di arredo degli edifici.

3°-Sono da eseguire i consolidamenti e risanamenti, quando necessari, e possono essere introdotti nuovi impianti e nuove attrezzature igieniche purché ciò non comporti la realizzazione di "volumi tecnici", prima inesistenti, sulle coperture degli edifici o sui loro fianchi.

4°-Limitazioni e precauzioni.

a-Non sono ammessi interventi di questo tipo su edifici di valore A, B, Cx,

**VII.2.3. RISTRUTTURAZIONI DI 1a CATEGORIA, 2° Tipo** - (con riferimento alla voce D1 dell'allegato 9.4.1980 alla Legge Regionale n. 59 del 21.5.1980).

1°-Le ristrutturazioni di 1a categoria, 2° tipo si differenziano dalle precedenti di 1° tipo, per il fatto che gli interventi possono riguardare una unità immobiliare da suddividere in due o più, operando sempre e solo su elementi verticali non strutturali;

2°-Valgono i punti 2°, 3°, 4° del precedente parag. VII.2.2;

3°-Negli edifici ricadenti in SOTTOZONE zA1 e zA2 le opere di ristrutturazione qui considerate sono ammesse solo se rispondenti alle Norme valide in tali

SOTTOZONE, riguardanti le utilizzazioni ivi ammesse di unità abitabili, singoli locali, superfici libere di pertinenza.

#### **VII.2.4. RISTRUTTURAZIONI DI 2a CATEGORIA, 1° TIPO - (con riferimento a parte della voce D2 dell'Allegato 9.4.1980 alla Legge Regionale n. 59 del 21.5.1980).**

1°-Oltre a quanto già indicato per le ristrutturazioni di 1a categoria nei precedenti parag. VII.2.2 e VII.2.3, è ammesso ciò che segue:

- a)realizzazione di nuovi volumi destinati a contenere servizi igienici (più eventuali ripostigli e ambiti di passaggio) mancanti o insufficienti in unità immobiliari preesistenti;
- b)ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi originariamente destinati ad altri usi.

2°-Tali nuovi volumi, con esclusione di rialzamenti dell'ultimo piano e di modifiche di qualsiasi genere nella altezza dal suolo e nella forma delle coperture, sono ammessi solo in edifici di valore C, D ed E, nella misura volta a volta indicata nelle norme di P.R.G. riguardanti le ZONE o le Aree di PRG in cui tali edifici ricadono, sempre che l'aspetto complessivo dell'organismo, ad incrementi di volume eseguiti, nasca da disegno architettonico equilibrato e coerente di insieme.

3°-Gli stessi nuovi volumi non sono ammessi negli edifici e nei casi considerati qui di seguito:

- a-in costruzioni cui non sia stato ancora attribuito un valore;
- b-in costruzioni cui sia stato attribuito valore A, B, Cx ;
- c-in costruzioni ricadenti in ZONE o in AREE le cui norme non ammettono ampliamenti di volume e/o di S.A.U.;
- d-in costruzioni esistenti di valore C, D ed E ma ricadenti in ZONE, SOTTOZONE, AREE che per norma di P.R.G. comportano, prima di ogni intervento, la elaborazione e la adozione di PLV. ovvero di P.MM.A. (costruzioni funzionali a colture agricole e forestali in ZONA E).

4°-Nei casi considerati nella voce d del precedente p.to 3°, una volta elaborati e adottati gli strumenti ivi indicati (PLV., P.MM.A., P.D.I.) per gli edifici D ed E vale quanto detto nel precedente p.to 2° per ciò che attiene all'aspetto architettonico.

5°-Tutte le proposte di ristrutturazioni di 2a categoria per edifici non ricadenti in ZONE ESr, RU e Tz, sono da presentare al Comune corredate dai documenti seguenti:

- a)rilievo rappresentato in planimetrie e sezioni almeno in scala 1:200 dei volumi e degli spazi pubblici e privati esistenti sull'intorno dell'edificio suddetto, fino ad una distanza non inferiore a 60 metri dai confini della superficie libera di pertinenza;
- b)rilievo dell'edificio sul quale si intende intervenire, rappresentato in piante, sezioni, prospetti almeno in scala 1:50, fotografie di tutte le facciate;
- c)progetto dell'intervento ipotizzato con piante, prospetti, sezioni almeno in scala 1:50, completo di elaborati relativi alle sistemazioni esterne, impianti a verde, recinzioni e unito a elaborati, firmati da tecnico abilitato, attestanti la classe di fattibilità dell'area di intervento; rappresentazione sulla base dei rilievi di cui alla

voce a), della ubicazione di nuovi volumi. Tale rappresentazione deve evidenziare i rapporti tra i nuovi volumi e gli edifici contigui;

d) fotomontaggi con rappresentazione dei nuovi volumi così come saranno visibili da strada pubblica, da superfici libere di proprietà di terzi, scegliendo punti di vista ricadenti nell'ambito dei 60 metri di cui alla voce a).

6°-Il cartello da esporre obbligatoriamente sul luogo dei lavori (con il numero e la data della concessione rilasciata, il nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e la denominazione dell'impresa) deve avere dimensione non inferiore a mt. 1x1 e deve essere esposto in evidenza sul luogo stesso, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

**VII.2.5. RISTRUTTURAZIONI DI 2a CATEGORIA, 2° TIPO - (con riferimento a parte della voce D2 dell'Allegato 9.4.1980 alla Legge Regionale n. 59 del 21.5.1980).**

Oltre a quanto previsto nel precedente paragrafo VII.2.4; è ammesso il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; valgono le norme dei punti 3°, 4°, 5°, 6° del precedente parag.VII.2.4.

**VII.2.6. RISTRUTTURAZIONI DI 3a CATEGORIA - (con riferimento alla voce D3 dell'Allegato 9.4.1980 alla Legge Regionale n. 59 del 21.5.1980).**

Oltre a quanto indicato sopra per le ristrutturazioni di 1a e 2a categoria, sono ammesse opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio; valgono le norme dei punti 3°, 4°, 5°, 6° del precedente parag.VII.2.4.

## **Capitolo Ottavo**

### **FASCE DI RISPETTO ED AREE DI SALVAGUARDIA**

## Articolo VIII.1

### GENERALITA' SULLE FASCE DI RISPETTO

**VIII.1.1.** Le fasce di rispetto sono apposte:

1° -sul contorno dei principali aggregati urbani esistenti e previsti (settori complessi), dei nuclei di valore, dei nuclei riqualificabili, delle ville e dei complessi monumentali;

2° -sui lati di tutti i corsi d'acqua;

3° -sui lati di tutte le strade storiche e non storiche;

4° -sui bordi di boschi e foreste;

5° -sui lati dei principali crinali.

Fasce di rispetto sono inoltre da apporre sull'intorno dei campeggi.

Le fasce di rispetto hanno le dimensioni rappresentate sulle TAVV. di PRG o indicate nelle presenti Norme di Attuazione. Le dimensioni sono da verificare sul terreno in base ai valori minimi stabiliti negli articoli che seguono.

**VIII.1.2.** Nei casi in cui una delle fasce di rispetto citate sopra ai punti 2°, 3°, 4°. 5°, o parte di tale fascia di rispetto, ricade su terreno affetto da un "indice fondiario di edificabilità" ovvero da un "indice territoriale di edificabilità", il volume che ne deriva non può essere localizzato sulla parte di terreno su cui ricade la fascia di rispetto o sua parte ed è da localizzare su parti di terreno edificabile su cui non ricade la fascia.

**VIII.1.3.** Con riferimento alla norma del paragrafo VIII.1.2 e solo per opere pubbliche, il Comune si riserva la facoltà di adottare o approvare in qualsiasi momento varianti e deroghe limitate e parziali al PRG. per nuovi edifici, nuove infrastrutture, nuove attrezzature, nuovi impianti di proprietà pubblica e di pubblica e generale utilità, da far ricadere in tratti di fasce di rispetto, ma in tal caso stabilirà, con la stessa variante parziale o con la stessa revisione in deroga, una nuova localizzazione del tratto di fascia di rispetto interessato, al fine di assicurarne la continuità.

## Articolo VIII.2

### FASCE DI RISPETTO SUL CONTORNO DEI PRINCIPALI AGGREGATI URBANI

**VIII.2.1.** Gli aggregati urbani qui considerati sono il capoluogo del Comune e i capoluoghi di Frazioni. Essi sono delimitati con apposita linea tracciata in TAV. di PRG. a scala 1:2000 e/o 1:5000 e/o 1:10000; che ha valore di "delimitazione di centro abitato" secondo P.R.G.

Le fasce di rispetto indicate nel titolo del presente Articolo hanno estensione di 300 metri sul contorno e all'esterno dei centri abitati di Santa Brigida, Fornello, Doccia, Monteloro, Acone, Colognole e di 500 metri sul contorno di Pontassieve Capoluogo, delle Sieci, di Molino del Piano, di Montebonello.

L'estensione dei 300 e dei 500 metri è misurata, in proiezione orizzontale, a partire da ogni punto della linea di delimitazione dei centri abitati, normalmente alla tangente che tocca la linea in quel punto.

**VIII.2.2.** In TAV di P.R.G. generalmente a scala 1:5000 dal titolo "M.O.L. - Delimitazione del centro abitato, circostanti fasce di rispetto ed arre di salvaguardia", sono posti in evidenza i settori di territorio che ricadono in tali fasce di rispetto.

Gli stessi settori appartengono alla ZONA E.

Pertanto, valgono in questi settori le norme di ZONA E, con le ulteriori limitazioni derivanti dal ricadere nelle fasce di rispetto qui considerate.

Le limitazioni ulteriori sono stabilite nel seguito del presente articolo.

**VIII.2.3.** Nelle fasce di rispetto qui considerate, di salvo diverse indicazioni PRG:

1°- è sempre vietato quanto segue:

negozi, ristoranti, alberghi, ritrovi di vario tipo; locali per nuove abitazioni e per attività commerciali, turistiche, industriali, artigianali, aperture di cave di inerti; alterazioni della morfologia dei luoghi; realizzazione di vasche di raccolta acqua per irrigazione limitatamente alle fasce di rispetto sul contorno dei principali aggregati urbani; apertura di nuovi pozzi; emungimenti di acque dal sottosuolo in misura superiore a quella ammessa prima dell'adozione del PRG; sono inoltre vietati i cartelloni pubblicitari, le insegne pubblicitarie di qualsiasi tipo; i depositi all'aperto o sotto tenda di merci in vendita; sono vietate le recinzioni in pietra, cemento, ferro e tutte le recinzioni comportanti fondazioni in pietra o in calcestruzzo.

Nei terreni che, ricadendo in una di queste fasce, appartengono ad aziende agricole, non sono ammesse nuove abitazioni; sono invece ammessi tutti gli altri interventi, oltre agli elementi, ampliamenti ed impianti ammessi in ZONA E (semprechè previsti e giustificati in PMAA. redatti secondo le norme di ZONA E e approvati dal Comune) e le limitazioni ulteriori riguardano unicamente la loro localizzazione e dimensioni dei vari elementi ammessi secondo le voci che seguono, tenendo presente che le distanze obbligatorie e i distacchi obbligatori precisati nelle voci che seguono, da a) a e), e l'obbligo di provvedere contestualmente alle sistemazioni a verde indicate nella seguente voce f).

Sono pertanto ammessi:

- a)-Riattamenti e recuperi di costruzioni esistenti, qualunque sia il luogo occupato, purchè come detto, secondo le norme di ZONA E.
- b)-Recuperi di volumi, qualunque sia il luogo occupato inizialmente, purchè senza spostamento ad altro luogo dei volumi recuperati e purchè i volumi recuperati non siano realizzati in edifici più alti di m. 6;
- c)-Ampliamenti di annessi agricoli esistenti prima della approvazione delle presenti norme, purchè gli ampliamenti siano ubicati in direzione opposta alla linea costituente "delimitazione di centro abitato", siano a contatto di edifici preesistenti o a distanza da questi non superiore a m. 15, non comportino edifici più alti di m.6.
- d)-Nuovi locali agricoli accessori, depositi per attrezzi, depositi all'aperto di materiali vari, nuovi impianti tecnologici tra cui, depuratori, fosse perdenti.
- e)-Nel localizzare le costruzioni previste come ampliamenti di costruzioni esistenti, le nuove consentite, gli altri elementi indicati nelle precedenti voci, oltre alle distanze massime e minime ivi indicate, devono essere rispettate le distanze stabilite per fasce di rispetto previste in PRG o stabilite da leggi nazionali e regionali sui lati di corsi d'acqua, strade di vario tipo, ferrovie, boschi; tali elementi e sistemi naturali e artificiali, anche quando ricadenti in fasce di rispetto di centri abitati, sono posti in evidenza nelle tavole di PRG a scala 1:5000; sono inoltre da mantenere adeguate distanze (vedi TAV della serie II) da suoli instabili per presenza di frane attive e passive, faglie, fratture, ruscellamenti.
- f)-Tutte le nuove opere devono essere completate da consistenti impianti di nuovi alberi di alto fusto, di specie autoctone, preferibilmente produttori legname pregiato secondo direttive CEE.

### Articolo **VIII.3**

#### FASCE DI RISPETTO SUL CONTORNO DI NUCLEI DI VALORE.

**VIII.3.1.** Attorno ai "nuclei di valore", definiti nell'Art. V.2., a grandi Ville, a Complessi Monumentali, sono previste fasce di rispetto di diversa ampiezza (con raggio di 250 e di 400 metri).

**VIII.3.2.** Caso per caso, tale ampiezza è da misurare a partire dal perimetro di un poligono i cui vertici corrispondano agli angoli più esterni dei fabbricati, dei giardini e dei parchi che fanno parte del nucleo, o Villa, o Complesso Monumentale, così che il poligono racchiuda tutti i fabbricati, i giardini e i parchi pubblici e privati ivi esistenti.

**VIII.3.3.** In tali fasce di rispetto valgono tutte le norme dei parag. VIII.2.2 e VIII.2.3.

## Articolo VIII.4

### FASCE DI RISPETTO SUI LATI DI STRADE E FERROVIE

**VIII.4.1.** Le fasce di rispetto qui considerate sono "zone speciali di P.R.G." delimitate sui lati di strade e ferrovie -esistenti e previste- ricadenti all'esterno dei settori urbani definiti in VIII.2.

Tali fasce sono evidenziate, per tutto il territorio del Comune, nelle TAV di PRG. a scala 1:10000 n. III.1.A e III.1.A1.

L'evidenziazione, nella TAV.suddetta, è eseguita a mezzo di doppia fila di punti.

In detta TAV. di P.R.G. -e in qualsiasi altra TAV. di P.R.G. in cui siano evidenziate, anche con altre linee o altre campiture, fasce di rispetto intorno a strade e ferrovie- l'ampiezza delle fasce stesse è rappresentata solo indicativamente; pertanto, non ha valore cogente l'ampiezza di tali fasce indicata in TAV. di P.R.G., mentre hanno valore cogente le ampiezze stabilite nella tabella VIII.4.3.

**VIII.4.2.** Ogni fascia di rispetto sui lati di strada ubicata all'esterno di centri abitati è divisa in due parti secondo i seguenti punti 1° e 2°, e per l'insieme vale il punto 3°:

1°-Una parte è "suolo di margine"(vedi parag. IV.13.5); ubicato su entrambi i lati della strada, a diretto contatto con il bordo esterno della pavimentazione stradale, o della pavimentazione del marciapiede quando questo esiste, o della cunetta stradale quando questa esiste; la sua ampiezza corrisponde ad un quinto del totale della fascia di rispetto calcolata con i criteri riportati al successivo punto 3°; può essere utilizzata con piante coltivate secondo le norme dell'Agricoltura Biologica e/o Integrata, è utilizzabile per imboschimenti o rimboschimenti che non implicino inquinamenti, può contenere solo alberi, prati, percorsi pedonali e ciclabili lungo strada per automezzi; eventuali recinzioni sul bordo della strada sono da realizzare e collocare secondo le disposizioni contenute nel R.E.

2°-La restante parte, pari a quattro quinti dell'insieme indicato al punto 3°, è terreno agricolo di ZONA E; su questa parte non può essere collocato ciò che segue:

-edifici nuovi;

-ampliamenti di edifici già esistenti alla data di adozione delle presenti norme;

-depositi di legname, altri materiali, macchine, pollai e altri recinti per animali, capanni, vasche d'acqua, depuratori, letamai, impianti emergenti dal suolo.

Sarà consentita la realizzazione di stazioni di rifornimento e servizio per autoveicoli da localizzare secondo la pianificazione di settore e ad insindacabile giudizio del comune mediante stipula di apposita convenzione. Potranno essere realizzati anche parcheggi di usop pubblico, con pavimentazione non impermeabilizzante ed a condizione che non siano di intralcio alla viabilità.

3°-L'insieme formato dalla parte considerata in 1° e da quella considerata in 2° ha, sui due lati di ogni strada esterna a linea di delimitazione di centro urbano, un'ampiezza che può essere diversa sui due lati e che dipende sia dal tipo di strada che dalla pendenza del terreno su ciascun lato-strada, pendenza da misurare su ciascun lato-strada normalmente al bordo strada.

Il tutto secondo la seguente tabella e applicando la seguente formula:

*AMP. (Ampiezza in metri della fascia di rispetto su un lato strada) =  $D (1 - a^\circ/90)$*

in cui:

-D è la misura in metri indicata, per ciascun tipo di strada, nella tabella che segue;

-a° è la pendenza del terreno su un fianco espressa in gradi sessagesimali, pendenza individuabile misurando la differenza di quota s.l.m. tra un punto M scelto sul bordo-strada, e un punto N che, posto su linea normale alla linea tangente in M il bordo strada, è a distanza D, misurata in orizzontale, dal punto M.

Autostrade

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

A): D = m. 150

Strade nazionali, superstrade

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

B): D = m. 100

Strade provinciali

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

C): D = m. 50

Strade interlocali comunali progettate  
e realizzate con le stesse caratteristiche  
tecniche delle strade provinciali

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

C): D = m. 50

Strade comunali prevalentemente  
coincidenti con percorsi storici

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

C): D = m. 30

Strade vicinali consortili e simili,  
prevalentemente coincidenti con  
percorsi storici

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

F): D = m. 20

Strade minori, accessibili da un solo estremo

(per la definizione vedi Codice della Strada, Art. 2, lett.

F): D = m. 20.

## Articolo VIII.5

### FASCE DI RISPETTO SUI CONTORNI DEL SISTEMA IDRICO SUPERFICIALE

**VIII.5.1.** Salvaguardie apposite sono imposte in P.R.G. alle fasce di territorio (di alto interesse ambientale sotto profilo igienico-sanitario, ecologico e paesaggistico, oltre che storico per ciò che attiene ai caratteri generali del territorio comunale) ubicate intorno a sorgenti e lungo i bordi di fiumi, torrenti, borri, canali, fossi, linee di scolo e di ogni altro elemento del sistema idrico di superficie.

Nella prima TAV di PRG a scala 1:10000 le fasce di rispetto intorno al sistema idrico superficiale ivi rappresentato sono evidenziate con sottile linea continua; l'evidenziazione è solo indicativa per ciò che riguarda l'ampiezza delle fasce di rispetto, che sono pertanto da dimensionare come qui di seguito precisato, tenendo conto del parag. VIII.5.3.:

1°-all'esterno dei confini rilevabili da catasto dell'area demaniale dell'Arno e del Sieve: metri 150 almeno da misurare in orizzontale, normalmente a linee rette tangenti i confini stessi;

2°-metri 100 almeno, da misurare come nella precedente voce a, all'esterno dei confini -rilevabili da catasto- dell'area demaniale dei seguenti corsi d'acqua:

Borro del Risaio, Borro delle Sieci, Fosso Rimaggio, Borro delle Falle, Borro del Pelacane, Fosso di Fuglione, Fosso Cerreta, Fosso Doccione, Fosso Argomenna, Torrente Uscioli, Fosso Montetrini, Fosso Casali;

3°-metri 50 almeno, da misurare come nella precedente voce a, all'esterno dei confini di aree demaniali indicate in catasto come sedi di borri, torrenti, linee di scolo, canali e fossi diversi da quelli elencati nella precedente voce b, anche se non evidenziati nella TAV. su citate;

4°-dall'asse centrale e sui due lati di fossi e scoli non indicati in catasto, ma individuati nella TAV. di PRG. o esistenti di fatto: 30 metri almeno, da misurare in loco, in orizzontale, normalmente a linee rette tangenti la linea centrale dei fossi e scoli suddetti;

5 °-sull'intorno di sorgenti, e di pozzi di captazione di acque ad uso pubblico le distanze sono quelle indicate nel D.P.R. n.236/1988.

**VIII.5.2.** Le norme del precedente paragrafo VIII.5.1 non si applicano alle parti del sistema idrico superficiale ricadenti all'interno del perimetro di settori urbani, di nuclei abitati extraurbani, di complessi monumentali extraurbani e simili insieme; in tali settori valgono le indicazioni contenute nei relativi M.O.L. e nei PLV. ad essi allegati.

**VIII.5.3.** Destinazione e trattamento delle fasce di rispetto sui lati di corsi d'acqua.

1°-Un quinto delle fasce di rispetto indicate in VIII.5.1, (escluse quelle intorno a pozzi e sorgenti) per la parte ad immediato contatto con i corsi d'acqua, è destinato a "suolo di margine"; è inoltre "suolo di margine" qualsiasi parte, delle fasce di rispetto qui considerate, interessata da flora riparia. Il "suolo di margine" non è edificabile, non è in alcun modo alterabile e/o utilizzabile da privati, non vi sono localizzabili capanni, depositi di materiali, impianti, recinzioni.

Per i corsi d'acqua soggetti a rischio idraulico, secondo le relative disposizioni regionali, la fascia di rispetto destinata a "suolo di margine" non può mai essere inferiore a 10 metri e, per la stessa ampiezza, si estende anche all'interno dei settori urbani.

La sistemazione paesaggistica e naturalistica del "suolo margine" prossimo a corsi d'acqua è da definire sulla base di piani e progetti eseguiti nel rispetto delle indicazioni rese note al Comune dalla Autorità di Bacino; le parti che, secondo le disposizioni dell'Autorità di Bacino, non possono essere alberate sono da sistemare a prato o da lasciare allo stato naturale; possono esservi tracciati e mantenuti percorsi pedonali e ciclabili in terra battuta, e punti di sosta di dimensione non superiore, ciascuno, ai 50 m.q..

2°-Per le parti che, in fasce di rispetto di corsi d'acqua, non sono destinate a "suolo di margine", valgono le norme di ZONA E.

## Articolo **VIII.6**

### FASCE DI RISPETTO SUL CONTORNO DI BOSCHI. ALTRI SUOLI INEDIFICABILI.

**VIII.6.1.** Con riferimento alla "Carta dell'uso del suolo" allegata al PRG, redatta da GEOECO nel 1989, non sono edificabili, i suoli ricadenti in una fascia ampia non meno di 40 metri ubicata a contatto del limite esterno di tutti i boschi distinti, nella suddetta carta dell'uso del suolo, con i numeri, 51c, 51/f, 51m, 52, 53, 54, 55. e i suoli interessati da "formazioni arboree d'argine" distinti con il numero 57.

**VIII.6.2.** Con riferimento alla "Carta della pericolosità" allegata al P.R.G., redatta dalla GEOECO nel 1989, non sono edificabili i luoghi ivi indicati con il numero 4, e i loro dintorni fino a distanza di m. 20 almeno dal loro perimetro, ad esclusione dell'area individuata in loc. S. Brigida in adiacenza al parcheggio esistente a valle della Via Piana il cui Piano Attuativo resta subordinato alla preventiva effettuazione di tutti gli studi previsti dal punto 3.3 della deliberazione C.R.T. n. 94/85 per la classe di fattibilità 4.

Sono da sottoporre a saggi e a elettrogeognosi o esame corrispondente i luoghi indicati nella suddetta Carta con il numero 3, se si ritiene che occorra utilizzarli per costruzioni, sempre che non esista altro luogo adatto allo scopo.

**VIII.6.3.** Non sono edificabili né in altro modo alterabili e/o utilizzabili, i luoghi circostanti reperti archeologici segnalati nelle TAV. a scala 1:10000 allegate al P.R.G., redatte dallo Studio Ghio, indicate con i Numeri II.2.A e II.2.A1; la distanza di nuove costruzioni, capanni, recinti, impianti da tali reperti è di metri 50, salvo distanze maggiori imposte dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

## **Capitolo Nono**

### **PLANOVOMUMETRICI**

## Articolo IX.I

### DEFINIZIONE DI PLANOVOLUMETRICO . VARIANTI AI PLANOVOLUMETRICI. PLANOVOLUMETRICI DI DIVERSO LIVELLO.

#### **IX.1.1.** Un "*planovolumetrico*" (PLV.).

A- è un elaborato tecnico predisposto per determinare, in un sito scelto allo scopo, la localizzazione e la forma di nuove costruzioni, nuove infrastrutture, nuovi impianti, recuperi, modellamenti di terreni, sistemazioni a verde, e in generale, la localizzazione e la forma di un insieme coordinato di opere tra loro diverse;

B- è da eseguire quando la località interessata è da urbanizzare, o riurbanizzare, o comunque da trasformare, e mancano riferimenti geometrici certi, rispetto a punti fissi inamovibili, che consentano di definire con esattezza, prima dell'inizio degli interventi, la forma da conferire ai terreni, la localizzazione e il carattere tecnico delle opere da eseguire, i punti e i modi in cui sono da porre in sito essenze arboree o altri arredi.

C- è da proporzionare e dimensionare secondo tipi standard o progetti specifici di nuove opere eseguiti in base alle indicazioni contenute nelle presenti norme o fornite dal Comune.

D- qualunque sia il suo livello, anche se già adottato dal Comune, un PLV. può essere rielaborato sulla base di nuovi TIPI (progetti standards) e/o nuovi progetti specifici purché ciò avvenga nel rispetto delle indicazioni riportate nel relativo QUADRO delle QUANTITA' e delle DESTINAZIONI relativo alla località interessata; in caso contrario devono essere rispettate le procedure dell'Art. I.4 riguardante le "Varianti al P.R.G.".

#### **IX.1.2.** I planovolumetrici hanno diversa utilità ed efficacia a seconda della precisione dei rilievi su cui si basano e della esattezza e completezza dei progetti per opere e trasformazioni da realizzare.

Si distinguono, per la presente norma di P.R.G., tre tipi di planovolumetrici, di esattezza e completezza crescente: Planovolumetrici di 1° livello, di 2° livello, di 3° livello.

Ciascuno dei tre tipi è definito in uno degli Articoli che seguono. Ogni PLV. deve essere comunque composto da ciò che segue:

A- rilievi topografici del sito e dei suoi immediati dintorni allo stato di fatto; rilievi tecnici di costruzioni, infrastrutture, impianti, colture, alberature ivi esistenti;

B- rilievi di ordine geologico, litologico, idrogeologico riguardanti il sito e gli immediati dintorni; carte della pericolosità, giudizi finali di fattibilità;

C- "TIPI" (progetti standards) o progetti specifici di opere singole da realizzare, quali: fabbricati, strade, parcheggi, recinzioni, marciapiedi, percorsi pedonali e/o ciclabili, arredi a verde vivo, altri arredi, cabine elettriche, lampioni, cancelli, ecc.;

D-planimetrie di progetto riguardanti il sito e rappresentanti i raccordi con gli immediati dintorni;

E-sezioni di progetto riguardanti il sito e rappresentanti i raccordi con gli immediati dintorni;  
F-impianti;  
G-computi;  
H-quantità, localizzazioni, destinazioni delle singole aree e delle singole opere;  
P-programmi per le realizzazioni;  
R-relazioni, prospettive, foto e fotomontaggi

Negli articoli che seguono sono indicati i modi in cui sono da elaborare i documenti suddetti come parti di PLV. di diverso livello.

## Articolo IX.2

### PLANOVOLUMETRICI DI 1° LIVELLO

**IX.2.1.** Un planovolumetrico di 1° livello (PLV. 1° liv.) è "planovolumetrico di massima" le indicazioni in esso contenute possono essere modificate in sede di redazione di PLV. di 2° o 3° livello nel rispetto delle indicazioni contenute nel QUADRO delle QUANTITA' e DESTINAZIONI relativo alla località per la quale il PLV. è da redigere. Si compone dei documenti indicati nel precedente Articolo, e tali documenti possono esser redatti come qui di seguito descritto.

A-I doc. A dell'elenco IX.1.2 possono essere redatti su basi topografiche a scala 1:2000 o a scale con denominatore minore, anche se non risultanti (come invece prescritto per i PLV. di 2° e 3° livello) da rilievi topografici sul terreno, ma eseguite in forma di aerofotogrammetrie, sempreché vi siano rappresentate curve di livello dislivellate di 2 in 2 metri e quote s.l.m., per un numero sufficiente di punti singolari;

B-I doc. B dell'elenco IX.1.2 possono essere redatti in base ad informazioni sui suoli, sulla stabilità e sulla pericolosità dei siti non derivanti da perforazioni e da elettrogeognosi (come invece prescritto per PLV. di 2° e di 3° livello) ma desunte da carte geologiche e litologiche a scala 1:10000 o 1:5000 a loro volta redatte da professionista specializzato nel campo, iscritto ad albo, in base a fotointerpretazioni, a notizie tratte da letteratura esistente e a sopralluoghi, senza eseguire trivellazioni ed elettrogeognosi o accertamenti corrispondenti; le informazioni suddette (o più esatte se disponibili) sono da riportare a cura del progettista su copie delle cartografie di cui alla precedente voce A;

C-I doc. C dell'elenco IX.1.2 possono essere redatti utilizzando, per i proporzionamenti delle opere, progetti-standard, detti TIPI (ma può consistere in progetti specifici se già redatti) da allegare obbligatoriamente al PLV. di 1° livello; tali TIPI (o progetti specifici se già redatti) devono comunque far parte di ogni PLV. di 1° livello e devono sempre riguardare ciò che segue:

I- i vari fabbricati previsti ( per ogni TIPO di fabbricato, piante a sc. 1:50, quotate, del piano terra, degli interrati, del piano-tipo o dei piani-tipo ai livelli superiori; almeno una sezione a sc. 1:50);

II- le sistemazioni e i dimensionamenti previsti con maggior frequenza, nel PLV. di 1° livello, per superfici libere di pertinenza dei fabbricati, per i trattamenti a giardino, per le pavimentazioni ( piante di tali sistemazioni almeno a sc. 1:50);

III- le strade di varia ampiezza, i marciapiedi, gli arredi, eseguendo per ogni TIPO di sezione stradale: 1-una pianta di un tratto di strada a scala 1:100, indicandovi la posizione dei marciapiedi, delle alberature di arredo, delle sistemazioni o recinzioni sul bordo, dei corpi illuminanti; note sui materiali previsti per marciapiedi e cordoli, sui tipi di corpi illuminanti previsti, sui tipi di essenze arboree; 2-una sezione alla stessa scala, indicandovi la disposizione-tipo degli impianti sotto strada e sotto marciapiede, e la disposizioni di alberi e corpi illuminanti lungo strada; note sui materiali previsti per marciapiedi e cordoli, sui tipi di corpi illuminanti previsti, sui tipi di essenze arboree; 3-una pianta a scala 1:100 per ogni tipo di incrocio indicando i raggi di raccordo tra marciapiedi e tra recinzioni e la posizione dei fabbricati;

IV-le recinzioni; le opere di sostegno di terre; le scarpate. Rappresentazioni di TIPI almeno a scala 1:100 con note sui materiali previsti e sui trattamenti delle scarpate;  
V-i parcheggi previsti all'aperto, e loro arredi (almeno a sc. 1:200, con note su materiali, arredi, essenze vegetali);  
VI-i giardini e parchi pubblici e loro arredi (almeno a sc. 1:200, con note su materiali, arredi, essenze vegetali);

D-I documenti D dell'elenco IX.1.2 devono essere rappresentati in due planimetrie, redatte almeno a scala 1:2000:

d1- planimetrie quotate con indicazione delle altimetrie, estese agli immediati dintorni per un'ampiezza, sul contorno del sito interessato da interventi, non inferiore a 60 metri;

d2- copie delle planimetrie suddette, in cui siano richiamati con simboli i TIPI di cui alla precedente voce C;

E-I documenti E dell'elenco IX.1.2 devono essere rappresentati in più sezioni (vedi e1 ed e2) redatte almeno a scala 1:500, in cui:

-sia visibile, quotato in basso (come nei profili correntemente eseguiti per strade), l'andamento del terreno prima dell'intervento;

-sia visibile (quotato come sopra) l'andamento del terreno secondo progetto:

-siano visibili le posizioni delle opere e sistemazioni esistenti da conservare, e di quelle previste, con quote sui profili di strade, marciapiedi, giardini, muri di sostegno, pavimenti di piani interrati e in elevazione, coperture.

e1- Saranno eseguite almeno due sezioni del tipo suddetto, normali o pressoché normali alle curve di livello, estese per 60 metri almeno al contorno del sito interessato per evidenziarne le relazioni e i raccordi; nei casi in cui il sito interessato si estenda per più di 200 metri in direzione parallela o pressoché parallela alle curve di livello, le sezioni normali alle curve stesse devono essere almeno una ogni cento metri di estensione del sito;

e2- saranno inoltre eseguite almeno due sezioni del tipo suddetto ad andamento parallelo o pressoché parallelo alle curve di livello, estese come sopra ai contorni del sito interessato; nei casi in cui il sito interessato si estenda per più di cento metri in direzione normale o pressoché normale alle curve di livello, le sezioni qui considerate saranno almeno due ogni cento metri di estensione del sito.

F-I documenti F dell'elenco IX.1.2 saranno redatti su copie sia delle planimetrie citate in D-, che in E-; vi saranno indicate le posizioni degli impianti per energia, illuminazione pubblica, comunicazioni, distribuzione acqua, distribuzione gas, raccolta acque piovane, raccolta acque nere; le posizioni di cabine di trasformazione e di distribuzione; le posizioni di vasche di raccolta acque e di depuratori; le posizioni di cassonetti per raccolta rifiuti cartacei e legnosi, del vetro, di altri rifiuti; queste copie saranno firmate per presa d'atto e assenso dai tecnici comunali e da tecnici degli enti responsabili di impianti;

G-I documenti G dell'elenco IX.1.2 consisteranno in computi sommari indicanti in metri quadrati:

g1-superfici di sedi stradali, di marciapiedi, di percorsi pedonali (pavimentati e non), di aiuole pubbliche, di giardini pubblici, di parchi pubblici, di aiuole condominiali, di giardini condominiali, di parchi condominiali, di parcheggi pubblici all'aperto, di parcheggi condominiali all'aperto, di piazze e piazzali, di "suolo pubblico di margine" non calcolato nelle suddette superfici; il totale di tali superfici;

g2- isolato per isolato: superfici libere di pertinenza di edifici, escluse quelle indicate in g4; superfici coperte da edifici, escluse quelle indicate in g4; totale di tali superfici libere e , separatamente, di quelle coperte, in ogni isolato; totali nell'insieme degli isolati;

g3-S.A.U. negli edifici (isolato per isolato e nel totale degli isolati) distinte secondo le destinazioni d'uso;

superfici in locali non abitabili destinati a cantine e a parcheggi al chiuso (isolato per isolato e nel totale degli isolati);

sono da escludere da queste S.A.U. e da queste superfici in locali non abitabili quelle indicate in g4;

g4-superfici libere di pertinenza e superfici coperte da edifici o da altri volumi, per impianti vari: vasche raccolta acque, vasche settiche pubbliche e condominiali, cabine di trasformazione e di distribuzione, depuratori, ecc.

H-I documenti H indicati in IX.1.2 consisteranno in definizioni delle quantità delle localizzazioni delle quote di S.A.U., di superfici coperte da edifici, di superfici libere di pertinenza, di superfici S.U.N.A.:

h1- vendibili su libero mercato,

h2- destinate ad edilizia convenzionata,

h3- destinate ad edilizia sovvenzionata,

h4- destinate ad attrezzature pubbliche,

h5- destinate ad attrezzature di interesse generale.

P-I documenti P indicati in IX.1.2 consisteranno in un primo tentativo di programma di possibili fasi di realizzazione delle opere previste nel PLV.

R-I documenti R indicati in IX.1.2 consisteranno in una relazione sommaria.

## Articolo IX.3

### PLANOVOLUMETRICI DI 2° LIVELLO

**IX.3.1.** I planovolumetrici di 2° livello sono "planovolumetrici con grado di esattezza - intermedio"; i PLV. di 2° livello sono adottati dal Comune come basi di successiva redazione di PLV. di 3° livello in sede di redazione di PLV. di 3° livello, non sono modificabili:

- i confini sul perimetro dei terreni che nel loro insieme sono oggetto di PLV. di 2° livello;
- le quantità complessive ivi previste di superfici S.A.U. e di superfici S.U.N.A.
- le quantità di S.A.U. e S.U.N.A. previste all'interno di ogni isolato disegnato in PLV. di 2° livello.

**IX.3.2.** I planovolumetrici di 2° livello sono composti dai documenti elencati in IX.1.2, redatti nei modi qui di seguito indicati.

A-(Documenti A dell'elenco IX.1.2) Basi topografiche almeno a scala 1:1000 con curve di livello di metro in metro, derivanti da rilievi in sito, eseguite da rilevatore specializzato iscritto ad albo professionale, nelle quali basi siano rappresentati, attraverso quote s.l.m. e distanze reciproche:

1°-i fabbricati e le recinzioni esistenti nei terreni interessati da PLV. e nei loro dintorni fino a 60 metri almeno dal confine di tali terreni ( posizione degli spigoli dei fabbricati, delle linee di incontro tra pareti e terreno, delle gronde, dei colmi di tetti; altezza delle recinzioni);

2°-localizzazioni e quote s.l.m. di strade pavimentate e non, marciapiedi, spiazzi pavimentati e non, impianti, pali, muri di sostegno, altri punti singolari;

3°-come sopra per corsi d'acqua, fossi di scolo, rilevandone e rappresentandone le sezioni quotate ogni 50 metri almeno di sviluppo e tutte le opere che li riguardano: muri di contenimento sulle rive, dighe, briglie, ponti, ecc.;

4°-localizzazione e quote s.l.m. di alberi di medio e alto fusto;

5°-localizzazione e quote s.l.m. di punti sparsi scelti dal rilevatore, diversi da quelli indicati da 1° a 4°, distribuiti a maglia larga sui terreni, e nei dintorni, dei terreni interessati da PLV., nella quantità seguente: almeno cinque punti su ogni ettaro e, in ogni caso, su ogni ettaro, punti sparsi in numero almeno pari alla metà del numeratore della frazione che indica la pendenza del terreno; esempi: in terreni con pendenza fino al 10%, almeno cinque punti sparsi da rilevare su ogni ettaro; con pendenza del 20%, almeno 10 punti sparsi da rilevare su ogni ettaro; ecc.

B- (Documenti B dell'elenco IX.1.2) Rappresentazione -in planimetrie almeno a scala 1:1000 e in sezioni almeno a scala 1:500- della geologia, litologia, idrogeologia, sia nei terreni interessati da PLV., che nei terreni dei dintorni estesi fino a 60 metri almeno dal confine di tali terreni, secondo le conoscenze ottenute da rilevamenti effettuati da esperto iscritto ad albo professionale ed eseguiti con trivellazioni unite ad elettrogeognosi (o eseguiti con metodi tali da fornire informazioni uguali o corrispondenti, in quantità e in precisione, alle informazioni ottenibili con i metodi suddetti); le sezioni devono fornire informazioni sufficientemente particolareggiate fino a profondità, in tutti i punti, non inferiore a 30 metri dalla superficie del suolo.

C- (Documenti C dell'elenco IX.1.2):

1°- Fabbricati previsti. Tenendo presente la voce c di IX.2.1 riguardante i PLV. e, in particolare, il punto I di tale voce, ai fini del corretto proporzionamento delle opere vale quanto segue:

-per il 40% almeno della S.A.U. di tutti i fabbricati previsti, le piante e le sezioni richieste nella voce c di IX.2.1 devono essere redatte a scala 1:50 nella quantità ivi prescritta, ma come parti di progetti, effettivamente utilizzabili sui terreni interessati dal PLV. di 2° livello e, per tali fabbricati, saranno allegati i disegni delle facciate in progetti di larga massima redatti almeno a scala 1:200; per il resto della S.A.U. complessiva, le piante e sezioni a sc. 1:50 potranno appartenere, come per i PLV. di 1° livello, a progetti-standard detti TIPI.

2°- Opere e sistemazioni varie previste. Tenendo presente la voce C di IX.2.1 riguardante il PLV. e, in particolare, i disegni indicati nei punti II, III, IV, V, VI di tale voce, è qui stabilito che nei PLV. di 2° livello gli stessi disegni hanno valore di progetti definitivi e sono perciò da redigere come tali, controllati sotto il profilo della fattibilità da geologo e geotecnico (vedi strade e muri di sostegno) e firmati dal progettista.

D- (Documenti D dell'elenco IX.1.2):

d1- planimetrie quotate in orizzontale e in verticale, redatte almeno a scala 1:1000 con particolari a scale superiore ove opportuno;

d2- copie delle planimetrie suddette, in cui siano richiamati con simbolo i TIPI e i PROGETTI di cui alla precedente voce C. Vedi seguente voce F per le indicazioni di posizioni di impianti, caditoie, chiusini, pozzetti in planimetria.

E- (Documenti E dell'elenco IX.1.2).

Sezioni come in voce e di IX.2.1, con le stesse evidenziazioni e quote, ma redatte almeno a sc. 1:200; tali sezioni saranno almeno in numero doppio rispetto al numero minimo di sezioni -ad andamento normale e parallelo alle curve di livello- richiesto per i PLV. di 1° livello. Vedi voce F per le indicazioni di impianti, caditoie, chiusini, pozzetti in tali sezioni.

F- (Documenti F dell'elenco IX.1.2).

Oltre a quanto già chiesto in merito per i PLV. di 1° livello, saranno uniti, ai PLV. di 2° livello, calcoli di primo dimensionamento e progetti di massima riguardanti le principali reti di impianti, i tubi portacavi, le cabine di trasformazione e distribuzione, le posizioni e dimensioni di caditoie, chiusini, pozzetti, ecc. Nelle planimetrie e nelle sezioni delle precedenti voci D, E, la localizzazione di tali elementi dovrà essere rappresentata.

G, H- (Documenti G, H, dell'elenco IX.1.2).

Saranno redatti come già indicato nelle voci G, H di IX.1.2, però non più in forma di computi sommari ma in forma di computi di massima, allegando ad ogni voce dei computi una o più copie della planimetria di progetto indicando esattamente la localizzazione delle quantità dichiarate e citando i TIPI cui tali quantità si riferiscono.

P- (Documenti P dell'elenco IX.1.2).

I programmi riguardanti la successione dei lavori nel tempo saranno accurati, completi di elenchi delle principali operazioni previste nelle diverse fasi e per ogni

fase, da indicazioni sulla possibile organizzazione dei cantieri e sulla probabile quantità di materiale da avviare a discarica.

R- (Documenti R dell'elenco IX.1.2).

Riproduzione della planimetria di progetto su basi catastali, con individuazione delle particelle interessate e di quelle escluse dal PLV.

Relazioni, prospettive, foto, fotomontaggi.

## Articolo IX.4

### PLANOVOLUMETRICI DI 3° LIVELLO

**IX.4.1.** I planovolumetrici di 3° livello sono documenti tecnici esecutivi; possono essere redatti anche per porzioni di superfici interessate da PLV. di 2° livello e per le opere insistenti su tali porzioni, come, ad esempio, nel caso considerato in IX.4.3.

**IX.4.2.** I planovolumetrici di 3° livello sono composti dai documenti elencati in IX.1.2, redatti nei modi qui di seguito indicati.

A-(Documenti A dell'elenco IX.1.2) Basi topografiche almeno a scala 1:500 con curve di livello di metro in metro, derivanti da rilievi in sito, eseguite da rilevatore specializzato iscritto ad albo professionale, nelle quali basi siano rappresentati, attraverso quote s.l.m. e distanze reciproche gli stessi elementi richiesti per i rilievi indicati nella voce A del parag. IX.3.2.

B-(Documenti B dell'elenco IX.1.2) Rappresentazione -in planimetrie almeno a scala 1:500 e in sezioni almeno a scala 1:200- della geologia, litologia, idrogeologia, sia nei terreni interessati da PLV., che nei terreni dei dintorni estesi fino a 60 metri almeno dal confine di tali terreni, secondo le conoscenze ottenute da sondaggi effettuati da esperto iscritto ad albo professionale e da ditta specializzata ed eseguiti in numero di uno almeno per ogni edificio o opera di sostegno da realizzare, ciascun sondaggio da eseguire nell'area interessata da tale opera o edificio; i risultati completeranno le informazioni fornite con i documenti riguardanti la geologia redatti in occasione della elaborazione dei PLV. di 2° livello.

C-(Documenti C dell'elenco IX.1.2):

Per tutte le opere previste (fabbricati, attrezzature, infrastrutture e impianti) saranno redatti progetti definitivi senza ricorso alcuno a TIPI.

D-(Documenti D dell'elenco IX.1.2):

d1-planimetrie quotate in orizzontale e in verticale, redatte almeno a scala 1:500 con particolari a scala con denominatore inferiore ove opportuno;

d2-copie delle planimetrie suddette, in cui siano richiamati con simbolo i PROGETTI di cui alla precedente voce C. Vedi seguente voce F per le indicazioni di posizioni di impianti, caditoie, chiusini, pozzetti in planimetria.

E-(Documenti E dell'elenco IX.1.2).

Sezioni come in voce e di IX.2.1, con le stesse evidenziazioni e quote, ma redatte almeno a sc. 1:100; e in numero almeno doppio rispetto al numero minimo di sezioni -ad andamento normale e parallelo alle curve di livello- richiesto per i PLV. di 2° livello. Vedi voce F per le indicazioni di impianti, caditoie, chiusini, pozzetti in tali sezioni.

F-(Documenti F dell'elenco IX.1.2).

Oltre a quanto già chiesto in merito per i PLV. di 2° livello, saranno uniti, ai PLV. di 3° livello, calcoli di dimensionamento e progetti definitivi riguardanti le principali reti di impianti, i tubi portacavi, le cabine di trasformazione e distribuzione, le

posizioni e dimensioni di caditoie, chiusini, pozzetti, ecc. Nelle planimetrie e nelle sezioni delle precedenti voci D, E, la localizzazione di tali elementi dovrà essere rappresentata.

**G, H-** (Documenti G, H, dell'elenco IX.1.2).

Saranno redatti come già indicato nelle voci G, H di IX.2.1, però non più in forma di computi di massima ma in forma di computi definitivi, allegando ad ogni voce dei computi una o più copie della planimetria di progetto indicando esattamente la localizzazione delle quantità dichiarate e citando i PROGETTI cui tali quantità si riferiscono.

**P-** (Documenti P dell'elenco IX.1.2).

I programmi riguardanti la successione dei lavori nel tempo saranno completati da indicazioni sui tempi di realizzazione, per fasi, da indicazioni sulla organizzazione dei cantieri nelle diverse fasi di realizzazione delle opere, da indicazione sulle quantità di materiale da avviare a scarica durante ogni fase di realizzazione delle opere previste.

**R-** (Documenti R dell'elenco IX.1.2).

Riproduzione della planimetria di progetto su basi catastali, con individuazione delle particelle interessate e di quelle escluse dal PLV.

Relazioni, prospettive, foto, fotomontaggi.

**IX.4.3.** Nei casi in cui l'Amministrazione decida di lottizzare una ZONA o sua parte, per rilasciare successivamente concessioni riguardanti opere ed edifici in lotti singoli e/o singoli isolati, il PLV. di 3° livello può essere composto dei seguenti elaborati:

1°-documenti indicati in IX.4.2/A;

2°-documenti indicati in IX.4.2/B;

3°-progetti indicati in IX.4.2/C, limitatamente alle infrastrutture pubbliche e agli impianti pubblici;

4°-calcoli e progetti indicati in IX.4.2/F;

5°-computi indicati in IX.4.2/G/H, limitatamente ai progetti indicati in 3° e 4°;

6°-programmi indicati in IX.4.2/P, limitatamente ai progetti indicati in 3° e 4°;

7°-planimetrie come in IX.4.2/R.

Nei casi suddetti, i progetti delle opere e degli edifici da realizzare successivamente in lotti singoli e/o in singoli isolati dovranno essere redatti nel rispetto di quanto previsto, per gli stessi lotti o isolati, nel PLV. di 2° livello precedentemente adottato.

## **Capitolo Decimo**

### **ACCORPAMENTI PER CONVENZIONAMENTI**

## Articolo X.1

### ACCORPAMENTI (ACC.)

#### X.1.1. Definizione.

L'accorpamento (ACC.) è un atto tecnico-amministrativo che consente all'Amministrazione del Comune di considerare insieme - in vista di convenzioni da stipulare con terzi per realizzazioni complesse- gli atti da compiere sulla base di un solo piano coordinato e di un solo programma coordinato, perseguendo contemporaneamente le diverse finalità qui di seguito indicate:

- A) massimizzare gli effetti positivi di ordine sociale, estetico, ambientale di ogni opera o trasformazione prevista in un ACC.; minimizzare i costi di realizzazione, manutenzione, gestione di ogni opera o trasformazione;
- B) assicurare e facilitare l'acquisizione al Comune delle opere e dei terreni che, entro un ACC., sono destinati alla proprietà pubblica nonché le quote sufficienti di edilizia convenzionata e sovvenzionata o di terreni per tale edilizia minimizzando il costo delle suddette acquisizioni;
- C) favorire la uniforme distribuzione, su tutti i terreni inclusi, degli effetti economici di realizzazioni, trasformazioni, sfruttamenti previsti o consentiti, riducendo al minimo o annullando ove possibile le differenze dei valori di mercato tra terreni edificabili e non edificabili -o comunque diversamente utilizzabili; quando possibile, favorire tale uniforme distribuzione su tutti i terreni inclusi in diversi ACC. delimitati contemporaneamente;
- D) riequilibrare con compensazioni e disimpatti gli effetti della realizzazione delle opere previste in un ACC. sugli esistenti e previsti insediamenti circostanti, sul paesaggio e sull'ambiente.

#### X.1.2. Per gli accorpamenti vale quanto segue:

- A- L' ACC. può includere anche terreni sui quali non sono previsti interventi, ma utili all'insieme per ragioni urbanistiche, o paesaggistiche, o ambientali.
- B- In ogni ACC. possono essere previsti interventi di qualsiasi tipo, attuabili attraverso qualsiasi tecnica o tecnologia; tra gli altri i seguenti:
  - consolidamenti; risanamenti; rimodellamenti; estrazioni di inerti; captazioni e/o accumuli di acque; naturalizzazioni; rimboschimenti; infrastrutturazioni; realizzazione di impianti vari; restauri; trasformazioni nelle strutture, nelle forme, negli usi di opere esistenti; costruzione di nuovi volumi in elevazione e/o interrati.
- C- Ogni ACC. o sua Frazione (FR, vedi voce D), può contenere:
  - a) unità o complessi per edilizia privata di qualsiasi tipo, e con qualsiasi destinazione, e di aree private, come sopra;
  - b) unità o complessi di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata secondo leggi e regolamenti vigenti;
  - c) unità o complessi per attività produttive (industria, artigianato) secondo leggi e regolamenti vigenti;
  - d) unità o complessi per attività ricettive, turistiche, agrituristiche, ecc;

- e) aree, unità, complessi interessati o da interessare con piani di recupero e o di ristrutturazione urbanistica (legge 457178; L.R. 59/80) e/o con restauri di singoli edifici o complessi di edifici;
  - f) lottizzazioni; comparti; .
  - g) attrezzature ed aree per servizi pubblici e/o privati riguardanti culto, cultura, istruzione, sanità, commercio, sport, gioco, turismo, tempo libero, trasporti,
  - h) infrastrutture, impianti, arredi di qualsiasi tipo.
- D-Se un ACC. è suddiviso o suddivisibile in FRAZIONI di ACCORPAMENTO (FR), per ciascuna di esse valgono tutti i criteri e tutte le norme riguardanti gli ACC. in generale e, in particolare, l' ACC. cui la FR appartiene.

**X.I.3.** Un accorpamento è valido e pubblicabile se completo di valutazioni fatte proprie dall'Amministrazione riguardanti i costi, i tempi, le forme di realizzazione delle opere e di acquisizione dei terreni; pertanto, le opere e i terreni da includere in un accorpamento devono ricadere tutti all'interno di un settore di territorio comunale per il quale sia stato già adottato un Modello di Organizzazione Locale (vedi Art. III.2) corredato, per le parti incluse nell'accorpamento, da un PL V. di 2° livello o di 3° livello (vedi Cap. no) adottato, e/o da progetti esecutivi (vedi Regolamento Edilizio).

**X.I.4.** Per il conseguimento delle finalità dichiarate in X.1.1 :

le opere previste in un ACC. Sono da realizzare -e quelle ivi già esistenti sono da trasformare- in base a prestabiliti "LINEAMENTI GENERALI DI ORGANIZZAZIONE, ATTUAZIONE, UTILIZZAZIONE" unitariamente concepiti per l'intero ACC. e consistenti in ciò che segue:

**I. NORME TECNICHE DI ACCORPAMENTO**, da redigere e adottare specificatamente per ogni singolo ACC.;

**II. PL V.** (almeno di 2° livello ); in caso di stipula di convenzione tra il Comune e soggetti attuatori terzi tale PL V. è modificabile nei limiti stabiliti nelle norme ai P .R.G. e nelle norme tecniche di ACC. di cui al precedente punto I;

**III. SCHEMA DELLE CONVENZIONI STIPULABILI** (vedi Art. X.2).

2°-Ai fini della redazione dei tre documenti su indicati, valgono per ogni AC .le seguenti voci A, H, C, D, riguardanti gli indici territoriali di edificabilità dei terreni e la ripartizione degli oneri tra soggetti attuatori, se diversi dal Comune e se vincolati da vincolare a mezzo di convenzione:

**A-** Il Comune non attribuisce valore cogente alla organizzazione spaziale rappresentata nel PL V. sulla cui base il Comune decide di delimitare un ACCORPAMENTO, essendo ogni PL V di 1° e 2° livello modificabile purché siano rispettati i lineamenti di assetto rappresentati ideogrammaticamente nello "Schema di Impianto" (vedi Art. 1113) e siano rispettate le quantità massime e minime di superfici e di volumi convenzionali stabilite nel "Quadro delle Quantità e delle Destinazioni" che accompagna ogni "Schema di Impianto".

**B-** Il Comune assume che tutti i suoli inclusi nell'ACC. siano affetti indistintamente e uniformemente da triplice indice territoriale di edificabilità ("I. T. E. 3 ", vedi successiva voce C) uniformemente distribuito anche sui suoli eventualmente ricadenti in fasce di rispetto, in ambiti da salvaguardare, in luoghi interessati da

boschi, frane, paleoalvei, faglie, fratture, emergenze di interesse paesaggistico, ecc., e sui suoli non utilizzabili per edificazioni ma, in tutto o in parte, per opere e trasformazioni indispensabili alla residenza al turismo, al tempo libero, ad attività produttive, alla riqualificazione paesaggistica e/o ambientale e, pertanto, non scindibili da quelli su cui possono e sono ubicati edifici; esempi: attrezzature sportive, piscine, parchi, percorsi nella natura, parcheggi, giardini, laghi artificiali, lagunaggi, orti sociali, rimboschimenti, escavazioni di inerti combinate ad interventi di naturalizzazione, risanamenti, consolidamenti, e c. Il triplice indice di edificabilità (I. T. E.3 ) è, per il Comune, ovunque uguale, entro l'ACC., ai seguenti tre rapporti:

**S.C. : SACC. : S.A.U. : SACC. S.U.N.A. : ACC.**

nei quali:

SACC. = superf. complessiva dei terreni inclusi nell'ACC.;

S.C. = superf. che può essere coperta da edifici nell'ACC., esclusi gli edifici pubblici per il culto; Il

S.A.U.= superf. abitabile utile realizzabile nell'ACC., (esclusa la S.A.U di edifici pubblici e per il culto;

S.U.N.A. = superf. utile non abitabile, realizzabile nell'ACC. esclusa la S.U.N.A. di edifici pubblici e per il culto.

**C** - Il Comune indica inoltre:

-il numero massimo ammissibile di piani fuori terra e il numero massimo di piani non abitabili, interrati e semi interrati, realizzabili negli edifici e consentiti nell'ACC. -la lunghezza massima raggiungibile sommando le lunghezze dei fronti di tutti gli edifici realizzabili nell'ACC., sempre escludendo piani e lunghezze di fronte di edifici pubblici e di culto.

**D** - Il Comune assume infine che siano uniformemente distribuiti, sulla superficie SACC. costituita da tutti i terreni inclusi in un ACC., gli oneri economici derivanti da eventuali cessioni di terreni al Comune, da realizzazioni di infrastrutture e impianti pubblici, da cauzioni, ecc. ; indica in tal caso la superficie minima e la forma dei terreni da cedere, la estensione e il tipo delle infrastrutture e degli impianti pubblici da realizzare, l'entità e il tipo delle cauzioni in garanzia.

## Articolo X.2

### CONVENZIONI

**X.2.1.** Il Comune predispone convenzioni da stipulare con il proprietario, o con proprietari uniti in consorzio tra loro, o tra loro e con imprese specializzate, per la realizzazione di opere e trasformazioni previste su terreni inclusi in un ACCORPAMENTO adottato. Analoghe convenzioni sono predisposte per tutti gli altri casi in cui l'edificazione e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono soggette a preventiva adozione di MOL. e PL V. In tali convenzioni saranno sempre previste clausole di applicazione dei dieci criteri indicati in X.2.4.

**X.2.2.** Il Comune decide in tal caso e pubblicamente dichiara di porre a carico soggetti attuatori una serie di oneri.

Gli oneri consistono essenzialmente in ciò che segue: consolidamenti, rimboschi enti, risanamenti di terre instabili, interventi per la riduzione dell'eventuale rischio idraulico, recuperi, realizzazione di quote di edilizia residenziale secondo le leggi relative ad edilizia convenzionata e ad edilizia sovvenzionata, cessioni al Comune di aree dell'ACC. destinate ad usi pubblici, cessioni al Comune di opere pubbliche varie relative ad urbanizzazioni primarie o necessarie per l'allacciamento ai servizi pubblici (strade, marciapiedi, parchi, parcheggi, giardini, impianti) da realizzare per convenzione sulle aree suddette a cura e spese dei privati, realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a cura e spese dei privati, o versamento al comune delle somme relative, trascrizione di cauzioni in garanzia a favore del Comune, ecc.

Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, come definite dalle leggi nazionali e regionali, oltre a quelli per le opere eventualmente necessarie per il consolidamento e risanamento di terre instabili e per la riduzione del rischio idraulico, sono comunque ed interamente a carico dei soggetti attuatori.

Il Comune cura in ogni caso che sull'edilizia convenzionata e sull'edilizia sovvenzionata eventualmente prevista, l'insieme degli oneri non gravi, in termini di costo, più di quanto consentito da leggi nazionali e regionali riguardanti i relativi "oneri di urbanizzazione ed "oneri di costruzione"; uguale cura ha il Comune per eventuali altre opere non gravabili, per legge, con oneri superiori a determinati limiti; sono fatti salvi i casi in cui i soggetti attuatori accettano, e per libera scelta si accollano, oneri superiori ai limiti suddetti.

Se la convenzione prevede tra l'altro estrazione di volumi di inerti di pregio (in luogo di, o insieme a, costruzione di edifici) a vantaggio di privati, i volumi citati nei precedenti punti e nel precedente Articolo sono da intendere divisi in due parti, una delle quali consistente in volumi di inerti di pregio, estraibili.

**X.2.3.** Nei documenti di Convenzione o allegati alla Convenzione, con riferimento alle tavole progettuali che ne fanno parte:

- a- sono indicati gli elementi e i sistemi da conservare in ogni successiva eventuale variazione apportabile a quanto rappresentato su tali tavole;

- b- sono indicati gli elementi per i quali possono essere proposte variazioni, purché non rilevanti;
- c- sono indicati gli elementi e i sistemi per i quali possono essere proposte variazioni anche sostanziali.

Tra gli elementi e i sistemi che, secondo la voce a) non devono subire alterazioni, sono sempre inclusi i tipi, le quantità, le qualità, le destinazioni dei nuovi volumi edilizi attuabili entro l'ACC. e le quantità di inerti eventualmente estraibili; sono sempre inclusi, inoltre, i tipi, le quantità, le qualità e le destinazioni delle aree che, libere da costruzioni, sono da attrezzare o non attrezzare, con particolare riferimento a giardini, parchi, parcheggi, strade, marciapiedi, recinzioni, opere di sostegno, impianti vari; sono sempre inclusi i materiali da utilizzare nelle costruzioni, nelle attrezzature, nelle infrastrutture, negli impianti, negli arredi e, infine, le quantità e i tipi di arredi, con particolare riferimento al numero e al tipo di essenze arboree da trapiantare.

Sono pertanto fissati nelle Convenzioni i criteri generali per la distribuzione e il dimensionamento di aree ed opere nello spazio e i risultati urbanistici e paesaggisti i da conseguire, al contempo non ammettendo che eventuali cambiamenti e variazioni comportino incrementi nelle S.A.U, nelle S.U.N.A. in altre misure, negli indicatori relativi, né riduzioni negli oneri stabiliti.

**X.2.4.** Nelle Convenzioni riguardanti realizzazioni di opere previste in un accorpamento, qualunque sia l'accorpamento, dovranno essere previsti i seguenti impegni corredata i da adeguate garanzie:

- 1.Cessione immediata in proprietà al Comune di tutti i terreni dell'ACC. destinati ad essere pubblici e/o a contenere infrastrutture, attrezzature, arredi, impianti pubblici.
- 2.Cessione graduale in uso temporaneo ai soggetti attuatori di quelli dei suddetti terreni (ormai di proprietà pubblica) su cui i soggetti attuatori si impegnano ad eseguire (secondo il piano, i progetti; i programmi convenuti) opere pubbliche, pubblici arredi, pubblici impianti, per consegnare il tutto al Comune dopo collaudi;
- 3.Rilascio graduato, per fasi, delle concessioni edilizie e riguardanti fabbricati e/o estrazioni di inerti di pregio, e, di fase in fase:
  - a- obbligo, per i soggetti attuatori, di eseguire per intero in ogni fase le opere di fase non edilizie e non consistenti in estrazioni di inerti di pregio, previste in ciascuna fase secondo programma, prima di chiedere al Comune concessioni e autorizzazioni riguardanti costruzioni e/o estrazioni previste nella fase successiva;
  - b- obbligo, per il Comune, di verificare al termine di ogni fase la esecuzione delle opere non edilizie e non consistenti in estrazioni di inerti pregiati, prima di rilasciare concessioni e autorizzazioni riguardanti costruzioni e/o estrazioni di inerti pregiati da eseguire nella fase successiva.
- 4.Firma congiunta del piano di attuazione convenuto nonché dei progetti di opere (dei relativi capitoli) per le opere pubbliche da attuare a cura dei soggetti attuatori;
- 5.Firma congiunta dei programmi particolareggiati di attuazione, per fasi esaurientemente descritte sotto il profilo tecnico, corrispondenti alle fasi dei collaudi citati al punto 7;
- 6.Versamento al Comune delle somme dovute per "urbanizzazioni secondarie" limitatamente alla quota eccedente il valore delle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente realizzate ai sensi del precedente punto 2;

7. Versamento al Comune di somme corrispondenti alle spese già sostenute dal Comune per atti preliminari di ordine tecnico, giuridico, amministrativo, ai fini della formazione e definizione dell' ACC.

8. Versamento al Comune di somme corrispondenti alle spese che il Comune sosterrà per collaudi in corso d'opera, collaudi a fine opera, controlli tecnici vari durante le attuazioni, e spese amministrative conseguenti; tali anticipi possono essere graduati per si, in relazione alle fasi previste nel programma indicato nel punto 4°;

9. Deposito cauzionale in garanzia a favore del Comune di entità corrispondente ad 1,7 volte il costo previsto delle opere pubbliche che, secondo convenzione, sono da realizzare a cura dei soggetti attuatori su terreni indicati nel precedente punto 2°, seguendo i piani e progetti indicati nel precedente punto 3°; il primo deposito cauzionale potrà essere commisurato al costo delle opere pubbliche attuabili in prima fase e, successivamente rinnovato con gli aggiornamenti e le rivalutazioni del caso, come nel precedente punto 8 ;

10. Previsione in convenzione di penali applicabili in caso di ingiustificati ritardi rispetto al programma; previsione di interventi in sostituzione e in danno dei soggetti attuatori in caso di ritardi eccezionali e inadempienze, anche quando riguardanti saggi, perforazioni, analisi, rilevamenti e controlli a carico degli stessi; previsione di ritiro e nulli à delle concessioni .di tutti i terreni ormai comunali (vedi punto 2) riaffidati dal Comune a soggetti attuatori per la realizzazione sugli stessi di opere, infrastrutture, impianti pubblici.

Gli impegni previsti dal presente paragrafo devono essere inseriti e garantiti, per quanto compatibili, anche nelle convenzioni relative all'attuazione degli altri interventi soggetti a preventiva adozione di M.O.L. e PL V.

**X.2.5.** Nei casi in cui gli strumenti di P .R.G .per le zone ed aree soggette a M.O.L. e PLV non indichino esplicitamente le quantità di aree da destinarsi ad opere e impianti pubblici e di interesse pubblico, quindi da cedere al Comune, queste non potranno essere inferiori alle quantità di seguito indicate:

- per parcheggi e verde pubblico da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori, nell'ambito delle urbanizzazioni primarie, mq. 18,00 (mq. 3,00 per parcheggi e 5,00 per verde pubblico) per ogni abitante insediabile;
- per urbanizzazione secondaria, mq 30 ogni 100 mc di volume realizzato - escludendo dal volume complessivo quello interrato destinato a box, cantine, e locali tecnici (autoclave, ascensore, centrale termica e similari) – precisando che in caso di mancata cessione, si provvederà alla monetizzazione secondo il prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi previsti dai Piani di Recupero la cessione di aree o la monetizzazione sarà limitata al 50% delle quantità sopraindicate per tutti gli interventi che arrivano fino alla ristrutturazione edilizia definita dalla L. 457/78 e L.R. 59/80.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica si applicheranno le disposizioni previste per i nuovi insediamenti.

## NORME TRANSITORIE

A - L'adozione della Variante Generale al P.R.G., e delle presenti Norme non comporta decadenza delle Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie non conformi purché i relativi lavori siano iniziati e vengano ultimati nei termini stabiliti negli atti suddetti .  
Le Concessioni rilasciate o rinnovate tre anni prima della adozione delle presenti Norme sono considerate decadute a tutti gli effetti.

B - Le norme urbanistiche vigenti nel Comune prima della data di adozione delle presenti Norme e non in contrasto con queste ultime, restano in vigore fino alla data di approvazione delle presenti Norme e della Variante Generale al P.R.G. di cui sono parte integrante.

C - Sono inoltre fatti salvi:

1° - le norme e le previsioni dei Piani di Recupero adottati dal Consiglio Comunale ai sensi della L.457 /78

2° - i Piani di Lottizzazione già adottati dal Consiglio Comunale purché il rilascio delle relative concessioni edilizie avvenga entro un anno dall'adozione delle presenti norme .

3° - i Piani di Lottizzazione che abbiano ottenuto parere favorevole della C.E.I. e/o della C.E. e che risultino conformi alla Variante Generale al P.R.G., sono equiparati ai PLV di 3° livello purché vengano adottati entro un anno- dall'adozione delle presenti norme;

4°- gli interventi previsti in aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di interesse generale dal Piano Regolatore vigente che abbiano ottenuto parere favorevole della C.E.I. e/o della C.E. e che risultino conformi alla Variante Generale al P.R.G. purché le concessioni vengano rilasciate entro un anno dall'adozione delle presenti Norme previa approvazione di schema di convenzione previsto dall'Art. 21 della N. T .A. vigenti;

5° - l'intervento di nuova edificazione previsto nella frazione di Montebonello via Trento, per la realizzazione di un edificio di civile abitazione per 19 appartamenti (P .E. n. 3129) esaminato con parere favorevole dalla C.E. nella seduta del 25.10.1995 e che risulta conforme alla Variante Generale al P.R.G. purché la concessione sia rilasciata entro un anno dall'adozione delle presenti Norme.

6° - Gli interventi edilizi su edifici ricompresi nelle Zone di Recupero perimetrate con deliberazioni consiliari n.35 del 18.5.1994 e n.99 del 9.11.1994 a condizione che il Piano di Recupero previsto dalla L.457/78 e L.R. 59/80 sia stato approvato dalla Commissione Consultiva del Comune (C.E.I./C.E.C.) in data anteriore alla adozione delle presenti Norme.

D - Zona di Espansione Residenziale Molin del Piano (MdP1) -stralcio -

E - Gli interventi attuativi nella "Zona di espansione Residenziale" localizzata nella frazione di Montebonello e contrassegnata dalla sigla ESr- Mon 1 sono subordinati al miglioramento della viabilità di accesso tra la frazione e l'adiacente Comune di Rufina.

F – In riferimento alle concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'aumento dei parametri urbanistici If (Indice di fabbricabilità); Rc (Rapporto di Copertura); h Max (Altezza massima), nei limiti del 10% dei valori concessionati ed a condizione che i suddetti parametri non superino valori già previsti dal P.R.G. vigente.