



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvate con Del. G.R.T. n. 9023 del 10/10/1988

Integrate e modificate con le seguenti varianti:

- Variante contestuale al P.d.R. del comparto A/1 – Villa del Cassero di Cantagrillo, approvata in via definitiva con Del. G.R.T. n. 1907 del 27/02/1995
- Variante contestuale al P.d.R. del Convento di S. Maria delle Grazie di Vinacciano, approvata in via definitiva con Del. G.R.T. n. 3631 del 05/06/1995
- Variante Organica, approvata in via definitiva con Del. G.R.T. n. 3660 del 05/06/1995
- Variante ex Articolo 5 L.R. 59/80 relativa agli abitati di Cantagrillo e Casalguidi adottata con Del. C.C. 47 del 28/06/1996
- **Variante Organica ai sensi della L.R. 5/95, Articolo 40, comma 8° approvata in via definitiva con Del. C.C. n. 53 del 30/06/1998 e pubblicato sul B.U.R.T. n.37 del 16/09/98 ;**
- Variante Articolo 25 N.T.A. Pubblicata sul B.U.R.T. n.18 del 05/05/1999

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 53
del 30 Giugno 1998

CAPO I DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Articolo 1 Ambito di applicazione del piano regolatore generale

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Attuazione e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, erigere nuove costruzioni, ampliare, modificare e demolire quelle esistenti, produrre modifiche alla distribuzione interna, o alla destinazione d'uso di edifici esistenti o di parte di essi; od intraprendere trasformazioni urbanistiche del territorio e del suolo, comprese alterazioni alla vegetazione di alto fusto esistente o alla sistemazione di parchi e giardini, dovrà richiedere apposita autorizzazione o concessione al Sindaco, la quale verrà rilasciata in ottemperanza alle leggi, norme, regolamenti di cui ai commi precedenti.

Articolo 2 Finalità delle norme

Le presenti Norme di Attuazione del P.R.G. fanno riferimento, seguendo i criteri espressi dall'Articolo 7 della Legge 17/08/42 n. 1150, alla zonizzazione ed agli ambiti territoriali indicati nella cartografia del P.R.G. redatta alla scala 1:10.000 (territorio comunale) ed alla scala 1:2.000 (centri edificati).

Le Norme di Attuazione e la relativa cartografia del P.R.G. disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale e stabiliscono indicazioni e prescrizioni relative alle attività connesse con l'edilizia e l'urbanistica nei termini previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Nel caso di discordanze di carattere grafico fra cartografie alle diverse scale, prevalgono le previsioni contenute nelle tavole in scala 1:2.000. Nel caso di discordanze di carattere normativo all'interno delle norme di attuazione, prevalgono le indicazioni più restrittive.

Articolo 3 Elaborati del p.r.g. – indicazioni cartografiche e normative

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme di attuazione
- Cartografia
- Territorio Comunale tav. n°1
Cartografia aerofotogrammetrica scala 1/10.000
- Centri di Castellina Marrazzano tav. n° 2
Cartografia catastale (estratto) scala 1:2.000
- Centri di Serravalle, Serravalle Castello, Masotti tav. dal n° 3 al n° 9

- Cartografia aerofotogrammetrica scala 1:2.000*
- Centri di Cantagrillo, Casalguidi tav. dal n° 10 al n° 17
Cartografia aerofotogrammetrica scala 1:2.000

Articolo 4 Variazioni alla destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei progetti di intervento urbanistico preventivo.

Qualunque cambio di destinazione d'uso è subordinato alla Concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 5 Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti Norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico di cui all'Articolo 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Detta facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta degli organi competenti ai sensi dell'Articolo 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357.

In tale caso il termine previsto per la determinazione in merito alla domanda di Concessione è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento del predetto nullaosta.

CAPO II INDICI URBANISTICI TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Articolo 6 Definizioni, parametri, indici urbanistici

Ai fini della redazione dei progetti di intervento edilizio diretto ed intervento urbanistico preventivo, la edificazione e la urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri ed indici urbanistici:

6.1 – St: Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale (It) e (Ut), cui si fa riferimento nei casi di "intervento edilizio preventivo", si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti o previste esterne all'area e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente all'area.

6.2 – S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende tutte le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme del Piano e da riservare in particolare a:

- a) strade residenziali e percorsi pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde elementare attrezzato.

Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'Articolo 4 della Legge 29/09/1964 n. 847, sono:

- a) strade residenziali (e percorsi pedonali);
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (e rete telefonica);
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

6.3 – S2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle Norme del Piano:

L'urbanizzazione secondaria è costituita da aree, opere, attrezzature e relativi servizi previsti dall'Articolo 44 della Legge del 22/10/1971 n. 865 e dagli artt. 3 e 5 del D.M. del 02/04/68 n. 1444 (escluso i parcheggi):

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) tutte le altre aree ed attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

6.4 – Sf: Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio diretto", si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto, anche quando si tratti di ampliamento o di ricostruzione.

Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If) e (Uf).

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo" per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie

territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria (S2). La superficie fondiaria sarà suddivisa in lotti dimensionati secondo le minime unità di intervento (Sm).

6.5 – A: Area di pertinenza

Sono aree di pertinenza le superfici fondiarie (Sf) o territoriali (St) che vengono utilizzate in base alle prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non contigue al lotto individuato di pertinenza della costruzione esistente o prevista.

Qualsiasi superficie, che alla data di adozione delle presenti Norme, risulti essere di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del P.R.G. e dovranno essere chiaramente definite, individuate e rappresentate nei progetti edilizi.

6.6 – Sm: Superficie minima di intervento

Per gli interventi edilizi diretti si intende la superficie minima richiesta dalle Norme per le diverse zone.

Per gli interventi urbanistici preventivi è definita graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistica minima.

Detta superficie minima, nel caso di interventi preventivi, oltre alla superficie territoriale (St) può comprendere, nei casi individuati dalle tavole di P.R.G., aree per urbanizzazioni primarie (S1) e secondarie (S2) esterne all'area St.

Al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative a nuove zone di espansione, richiedenti intervento urbanistico preventivo, il Consiglio Comunale potrà autorizzare interventi estesi a superfici anche inferiori a quelle minime di intervento previste dalle Norme di Attuazione, a condizione che il progetto di intervento urbanistico preventivo (P.d.L. – P.P.) garantisca l'organica sistemazione dell'intera zona e la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.7 – Sc: Superficie coperta

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (corpo di fabbrica principale, corpi accessori, fabbricati esistenti sul lotto) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono compresi nel calcolo della superficie coperta:
porticati, tettoie, verande, logge.

Sono esclusi: i corpi di fabbrica completamente interrati, gli elementi in aggetto fino alla larghezza di ml. 2,00 (balconi, gronde, cornicioni, elementi decorativi, pensiline), le tettoie di ingresso e/o di collegamento fra corpi di fabbrica separati, le chiostrine ed i cortili interni.

6.8 – Su: Superficie utile lorda

Per superficie utile lorda si intende la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra delimitati dal perimetro esterno della muratura.

Sono comprese nel calcolo della superficie utile lorda:

- la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza linea superiore a mt 1,8 misurata da pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto;
- la superficie dei locali abitabili posti contro terra, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento, da calcolare come segue: $Su\ ridotta = Su \times Ce$

(dove Ce – (coeff. di emergenza) è uguale a: $Ce = \frac{\text{Volume fuori terra del vano in mc.}}{\text{Volume totale del vano in mc}}$

a) – Zone omogenee di P.R.G. di tipo A, Br, ed E

In queste zone sono esclusi dal calcolo:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- le chiostrine;
- i locali ed i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria per impianti tecnici a servizio dell'edificio, quali: centrale termica con un massimo di mq 8 di S.U.N., elettrica, autoclave, vano motore ed extra corsa ascensore, canna fumaria e di ventilazione, serbatoi idrici;
- le superfici pertinenti a volumi necessari per l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle Barriere Architettoniche;
- i parapetti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale.

b) – Altre zone omogenee di P.R.G., diverse dalle zone A, Br ed E

In queste zone sono esclusi dal calcolo:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- i balconi, le terrazze, le chiostrine;
- i locali accessori: vani scale, vani ascensore, autorimesse e posti macchina al coperto nei limiti di mq 18 per alloggio;
- i locali ed i volumi tecnici nella misura strettamente necessaria per impianti tecnici a servizio dell'edificio, quali: centrale termica con un massimo di mq 8 di S.U.N., elettrica, autoclave, vano motore ed extra corsa ascensore, canna fumaria e di ventilazione, serbatoi idrici, corsie di manovra delle autorimesse condominiali;

- le superfici pertinenti a volumi necessari per la realizzazione e la migliore integrazione nel contesto architettonico dell'edificio di impianti per l'uso di fonti energetiche alternative;
- le superfici pertinenti a volumi necessari per l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle Barriere Architettoniche;
- i parapetti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale.

La superficie delle logge, dei porticati privati, autorimesse e posti macchina al coperto eccedenti i 18 mq, ed altri spazi accessori dell'unità abitativa (cantine seminterrati e soffitte), sarà esclusa dal calcolo della Su fino ad un massimo del 30% e con un massimo di mq. 30 per ogni unità abitativa.

Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25% della superficie utile lorda al piano terra.

Per i porticati pubblici o porzioni di essi, saranno autorizzati solo previo impegno del concessionario, che si obbligherà ad estenderlo ai suoi aventi causa, a mantenere la pubblica destinazione.

L'altezza minima dei porticati è di m. 2,4.

6.9 – V: Volume degli edifici

Il volume, ai fini della effettiva possibilità edificatoria prevista dagli indici di zona, va computato sommando i prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, delimitata da perimetro esterno delle murature, per l'altezza lorda del piano stesso (altezza del vano + spessore del solaio).

Ai fini del computo del volume, la superficie utile lorda va calcolata come al punto 6.8.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

6.10 – H: Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici, ai fini della determinazione dell'altezza massima prevista dalle Norme nelle varie zone, si misura sulla facciata più alta dell'edificio a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato su più bassa, sino al piano di posa del tetto se di tipo tradizionale, o all'intradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura di norma in corrispondenza del punto mediano della facciata: nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza, l'altezza dell'edificio si misura in corrispondenza del punto mediano del corpo più alto; nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè : serbatoi d'acqua, extra corsa ascensori (purché gli ascensori si fermino all'ultimo piano dell'edificio), vano scale, canne fumarie e di ventilazione, serbatoi idrici, impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.

I volumi tecnici emergenti il piano dell'altezza massima, devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e negli edifici con copertura a falda inclinata devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

La pendenza del tetto non potrà essere superiore al 35% e per tutti i casi non contemplati l'altezza che deve essere considerata è quella che crea il maggiore impatto con l'ambiente.

L'altezza degli edifici è in ogni caso vincolata, oltre che da quella massima prevista per la zona, dai distacchi tra i fabbricati e dalla relazione con la larghezza stradale (artt. 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444); per i territori dichiarati a rischio sismico dalle norme in materia.

6.11 – D: Distanza dagli edifici, dai confini, dalle strade

La distanza fra edificio e ciglio stradale, fra edificio ed edificio, fra edificio e confine si misura orizzontalmente in corrispondenza della proiezione del corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso esclusi gli aggetti di copertura, i balconi, i terrazzi, le scale esterne aperte, gli elementi decorativi. Non sono inoltre da considerare, ai suddetti fini, le costruzioni esistenti di altezza non superiore a ml. 2,50 e destinate ad usi accessori. Sono comunque da considerare tutti gli aggetti di larghezza superiore a ml. 2,00.

Si definisce "ciglio" della strada (Articolo 2 del D.M. 01/04/1968 n. 1444) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le prescrizioni relative alla distanza fra edificio ed edificio, tra edifici e strada, edifici e confini sono riportate di seguito distintamente.

Sono fatte salve prescrizioni più restrittive imposte dalle norme per gli edifici in zone dichiarate a rischio sismico che, sinteticamente richiamate all'Articolo 38, riguardano i rapporti fra altezza degli edifici e spazi pubblici.

Ds – Distanza dalla strada

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone B, C, D, E, ove a giudizio della Commissione Edilizia, non si ritenga opportuno prescrivere l'obbligo di allineamento con gli edifici preesistenti, le distanze da osservarsi dalle strade veicolari, salvo distanze maggiori imposte dai fabbricati antistanti, sono quelle previste dall'Articolo 9 punto 3, comma 2° del D.M. 01/04/1968 n. 1444 e cioè:

ml. 5,00 per strade di larghezza infer. a ml. 7,00, minimo 10 mt. come da legge sismica;

ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;

ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piani -volumetriche.

Sono comunque fatte salve le maggiori distanze previste dalle Norme vigenti in materia antisismica.

Nella determinazione della distanza degli edifici dalle strade fuori del perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal P.R.G. dovranno essere osservate le prescrizioni del D.M. 01/04/1968 n. 1444 e le fasce di rispetto indicate dal P.R.G.

Nel caso vi siano parcheggi pubblici costruiti o di previsione in fregio alla strada il distacco dell'edificio non potrà essere inferiore a quello minimo previsto per la distanza dal confine.

D.e. – Distanze fra gli edifici

Per distanza fra gli edifici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato e l'edificio prospiciente.

Nel calcolo delle distanze minime fra pareti finestrate di vani abitabili e non posti su lotti confinanti, si considerano quelle effettivamente intercorrenti fra parti di pareti effettivamente fronteggianti, misurate in proiezione ortogonale rispetto al piano verticale passante per la linea di confine.

Le distanze fra gli edifici sono stabilite anche secondo quanto prescritto dall'Articolo 9 del D.M. 01/04/1968 n. 1444, come di seguito:

- ZONE "A" O SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO

Negli interventi di risanamento conservativo o ristrutturazione debbono osservarsi distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, senza tener conto di costruzioni di epoca recente o privi di valore storico-artistico.

Per gli ampliamenti potranno essere applicate integralmente le disposizioni in materia del Codice Civile.

- ZONE "B" e ZONE "E"

Per i nuovi fabbricati da costruire su lotti confinanti, occorre osservare, per distinti casi, le seguenti prescrizioni:

A) I fabbricati sono ambedue da costruire:

a1) con previsione di pareti finestrate di vani abitabili:

- Distanza minima assoluta di ml. 10, per fabbricati di altezza non superiore a tre piani;

- Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto per edifici superiori a tre piani.

In questo caso a1) la distanza minima dai confini dovrà essere pari a $\frac{1}{2}$ della distanza prescritta fra gli edifici.

A1.1) – Pareti senza finestre di vani abitabili:

- La distanza minima fra i fabbricati dovrà essere di ml. 6.

In questo caso a1.1) la distanza minima dai confini dovrà essere pari a ml. 3.

A2) – La costruzione sul confine, in aderenza o in comunione, secondo i disposti in materia di Codice Civile, è ammessa nel caso in cui fra i confinanti si stabilisca una convenzione per atto pubblico, da trascrivere nei registri Immobiliari.

B) Nel lotto confinante a quello interessato dalla nuova costruzione, esiste già un fabbricato. In tal caso si applicano le seguenti distanze:

b1) – Se il fabbricato esistente è posto a distanza non inferiore a ml. 5 dal confine, il nuovo fabbricato dovrà osservare le distanze di cui al precedente punto a1)

b2) – Se il fabbricato esistente è posto a distanza inferiore a ml. 5 dal confine, il nuovo fabbricato potrà collocarsi a uguale distanza dal confine, con un minimo assoluto di ml. 3 e fatto salvo il rispetto della distanza minima di ml. 10 fra pareti o porzioni di pareti finestrate di vani abitabili.

B3) – Se il fabbricato è posto sul confine, il nuovo fabbricato potrà essere costruito sul confine, in aderenza o in comunione, secondo i disposti in materia dal Codice Civile.

C) Interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti:

c1) Qualora due pareti esistenti o di progetto, vengano a fronteggiarsi e presentino finestre di vani abitabili, l'intervento è ammesso solo se la distanza minima che viene a crearsi fra le pareti è non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml. 10,00.

C2) Qualora due pareti esistenti o di progetto, vengano a fronteggiarsi ma non presentino finestre di vani abitabili, l'intervento è ammesso solo se la distanza minima che viene a crearsi fra le pareti non è inferiore a ml. 3 nel caso di sopraelevazione e a ml. 6 nel caso di ampliamento e comunque solo a condizione che l'intervento non crei o aggravi servitù a carico dei terzi confinanti.

ZONE "C"

Ai sensi dell'Articolo 9 punto 3 del D.M. 01/04/1968 n. 1444 nelle nuove zone di espansione residenziale C debbono osservarsi fra gli edifici le seguenti distanze:

d1) – tra pareti finestrate (anche per un solo edificio) di edifici antistanti la distanza minima sarà pari a quella del fabbricato più alto quando si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00;

d2) – distanze comunque pari al fabbricato più alto quando fra gli edifici siano interposte strade veicolari non cieche (punto d3);

d3) – sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Dc – Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato ed il confine prospiciente. Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici che si fronteggiano quando il confinante realizzi un intervento edilizio.

E' ammessa la costruzione sul confine allorché il confine del lotto coincida con il limite di zona oltre il quale si trovi la zona agricola.

Dz – Distanza minima dai confini di zona omogenea di P.R.G.

Salvo quanto specificato nei parametri precedenti del presente articolo, nelle zone omogenee A e B i nuovi edifici e gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno mantenere una distanza dal confine di zona non inferiore a quella prescritta dal confine di proprietà, tranne che nelle zone agricole di tipo "E" per le quali la distanza è ridotta a zero, e salvo il rispetto delle distanze prescritte dalla viabilità e dai parcheggi pubblici.

6.12 – It: Indice di fabbricabilità territoriale

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale di zona. Esprime il volume massimo (V), in mc., costruibile per ogni ha. di superficie territoriale (St).

$$\mathbf{It = V (mc.) / St (ha.)}$$

6.13 – If: Indice di fabbricabilità fondiaria

Si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria. Esprime il volume (V.) massimo in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

$$\mathbf{If = V (mc.) / Sf (mq.)}$$

6.14 – Ut: Indice di utilizzazione territoriale

Si intende il rapporto tra la superficie utile e la superficie territoriale di zona. Esprime la superficie utile (Su) massima, in mq., costruibile per ogni ha. di superficie (St).

$$\mathbf{Ut = Su (mq.) / St (ha.)}$$

6.15 – Uf: Indice di utilizzazione fondiaria

Si intende il rapporto fra superficie utile e la superficie fondiaria. Esprime la superficie utile (S_u) massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

$$U_f = S_u \text{ (mq.)} / S_f \text{ (mq.)}$$

6.16 - Rc: Rapporto di copertura

Si intende il rapporto fra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f). Esprime, in percentuale, la porzione di lotto copribile dall'edificio.

$$R_c = S_c \text{ (mq.)} / S_f \text{ (mq.)}$$

Per i singoli interventi edilizi in attuazione dei piani urbanistici preventivi (P.P. o lottizzazioni) per consentire una maggiore flessibilità e ricchezza tipologica nella progettazione planovolumetrica, il rapporto di copertura potrà essere considerato variabile.

Resta tuttavia fermo il limite massimo R_c fissato dalle norme di zona.

Gli eventuali volumi interrati non potranno superare il 50% della superficie del lotto.

6.17 - D.U. : Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni cui l'edificio o l'area soddisfano.

Articolo 7

Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente definiti in base alla L.R. 59/80 Articolo 2 sono i seguenti:

1 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

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

- I - rifacimento di intonaci e coloriture esterne
- II - rifacimento degli infissi esterni

- III – rifacimento della sistemazione esterna
- IV – rifacimento dei pavimenti o rivestimenti, interni ed esterni
- V – rifacimento del manto di copertura

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati che comportino esecuzione di opere murarie:

- VI – rifacimento o installazione di materiali di isolamento
- VII – rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento
- VIII – rifacimento o installazione di impianti ascensore o montacarichi
- IX – rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico
- X – rifacimento di impianti igienico-sanitari

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- XI – installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume delle unità immobiliari
- XII – realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo
- XIII – consolidamento delle strutture di fondazione o elevazione
- XIV – costruzione di vespai o scannafossi

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in edifici di interesse storico o in parti edificate di interesse storico-ambientale

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di P.R.G. (A1,A2,B/r,E/r di valore ambientale), devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

3 – Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni ad esso compatibili.

In particolare sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

- consolidamenti statici e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);
- consolidamenti statici e risanamenti delle strutture secondarie "portate" con eventuale sostituzione e rinnovo di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell'arredo esterno;
- eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);
- inserimento nel contesto spaziale dell'edificio, sia interno che esterno, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporti creativi attuali;
- inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo.

Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

4) – Ristrutturazione edilizia D

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, anche tramite articolazione delle unità immobiliari diversa da quella originaria. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si suddividono nelle seguenti categorie:

D1 – opere che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, senza alterazione dei volumi e delle superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;

D2 – prevede, in deroga agli artt. 7, 8, 9 del D.M. 1444/68, opere che consistano nella riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti sugli elementi verticali ed orizzontali strutturali. Si suddividono in:

D2/x – opere che, nel rispetto del regolamento edilizio e di igiene, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari ed il loro adeguamento anche mediante la costruzione di servizi igienici in ampliamento delle volumetrie esistenti (sup. max. : mq. 6). La costruzione dei servizi igienici in aumento del volume esistente è ammessa purché:

- non interessi con corpi sporgenti fronti posti in adiacenza a percorsi pubblici sia carrabili che pedonali;
- il progetto di ampliamento documenti l'impossibilità di risolvere diversamente la creazione dei servizi all'interno dell'edificio.

D2/h – opere che, per le finalità sopra dette, comportino anche il rialzamento dell'ultimo piano, nel caso in cui risulti abitato, fino al raggiungimento dell'altezza media di ml. 2,70 e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

D3 – si suddivide in:

D3/a – comprende opere che comportano la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, senza che siano alterati volumi e superfici, con modifiche anche alle strutture verticali ed orizzontali;

D3/b – comprende opere che comportano la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche anche alle strutture verticali ed orizzontali, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

5) – Ristrutturazione urbanistica

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

Le opere di ristrutturazione urbanistica si dividono nelle seguenti categorie:

E1 – opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale nonché quella planimetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

E2 – opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese le demolizioni degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale, rispetto al tessuto urbanistico edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

E3 – comprende le demolizioni senza ricostruzioni.

Articolo 7 bis Tipi di interventi sul patrimonio edilizio

Il P.R.G. in riferimento alla classificazione del patrimonio edilizio di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti Norme e degli indirizzi generali di cui alla L.R. 21/05/1980 n. 59, indica i tipi di intervento ammissibili sugli edifici esistenti come di seguito elencati:

- TIPO DI INTERVENTO I°

Comprende la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro secondo le definizioni contenute alle lettere A, B e C dell' "Allegato" alla L.R. 59/80 nella misura e nelle forme compatibili con i valori architettonici ed espressivi dell'edificio e di ogni sua parte, e nelle specificazioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme.

- TIPO DI INTERVENTO II°

Oltre agli interventi di cui al punto precedente comprende anche la ristrutturazione D1 nelle specificazioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme, compresa la variazione del numero di unità immobiliari, che sarà ammessa solo a condizione che la variazione non comprometta le caratteristiche tipologiche o gli elementi strutturali e morfologici che caratterizzano l'edificio.

1) - TIPO DI INTERVENTO III°

Oltre agli interventi di cui al punto precedente comprende anche la ristrutturazione D2 nelle specificazioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme, compresa la variazione del numero di unità immobiliari.

2) - TIPO DI INTERVENTO IV°

Oltre agli interventi di cui al punto precedente comprende anche la ristrutturazione D3 nelle specificazioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme, compresa la variazione del numero di unità immobiliari.

3) - TIPO DI INTERVENTO V°

Comprende le opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto urbanistico ed edilizio esistente (lettera E dell'Allegato alla L.R. 59/80, nelle specificazioni di cui all'Articolo 7 delle presenti Norme).

4) - TIPO DI INTERVENTO VI°

Per gli edifici identificati in cartografia con campitura nera, e quando non ancora diversamente precisato negli articoli delle presenti Norme, è prevista la demolizione senza ricostruzione. Sono ammesse, fino al momento della demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di esproprio, eventuali migliorie intervenute dopo l'approvazione del P.R.G. non saranno valutate nell'indennità.

Con i suddetti interventi diretti, per ogni fabbricato tipologicamente omogeneo, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile netta totale inferiore a mq. 80. Qualora esistano già unità di S.U.N.

inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse fra loro, ma non ulteriormente frazionate. Tale aumento di unità immobiliari potrà essere subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con l'impegno di mantenere l'unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici e delle loro pertinenze esterne.

⁽¹⁾ Per le zone in cartografia contrassegnate con simbologia "E/Io". A seguito di Piano di recupero sono consentiti gli interventi di tipo "V" di cui all'art. 7 Bis delle NTA. (ristrutturazione urbanistica)

⁽¹⁾ Variante Normativa approvata con delibera Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/2004 pubblicata sul BURT n.35 del 01/09/2004.

CAPO III

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 8 Modalita' del p.r.g.

Il P.R.G. si attua, oltre che per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso del suolo e degli edifici, mediante:

- intervento urbanistico preventivo (I.U.P.) cioè tramite la predisposizione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o a questi assimilati o di Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata;
- intervento edilizio diretto (I.E.D.) per singole opere pubbliche o singoli interventi edilizi di iniziativa privata soggetti a Concessione Edilizia.

Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo per le aree incluse nelle previsioni dei Programmi Poliennali di Attuazione (P.P.A.) ai sensi della Legge 28/01/1977 n. 10 e per gli interventi previsti dall'Articolo 9 della stessa Legge.

Articolo 9 Intervento edilizio diretto (i.e.d.)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione nei singoli lotti o gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in attuazione del P.R.G. sono consentiti per intervento edilizio diretto in seguito al rilascio della Concessione Edilizia (Articolo 4 della Legge 2/02/1977 n. 10).

E' richiesta la concessione edilizia anche per gli interventi e le opere soggette a concessione gratuita previsti dall'Articolo 9 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria così come elencati alla lettera B della L.R. 21/05/1980 n. 59 è sufficiente la semplice Autorizzazione (Articolo 48 della legge 05/08/1978 n. 457).

Le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo in conformità con le destinazioni e le prescrizioni di P.R.G. e con l'osservanza dei disposti dell'Articolo 10, comma 5° della Legge 06/08/1977 n. 10 (programmi poliennali di attuazione).

Soggetti alla procedura di cui al presente articolo sono i Progetti Unitari Concordati (P.U.C.) di iniziativa privata.

I P.U.C. sono previsti in aree perimetrate con apposito segno nelle tavole di P.R.G. in parte edificate che hanno dimensione di isolato ove, per il particolare interesse urbanistico che rivestono, si può intervenire esclusivamente tramite progetto unitario concordato con l'Amministrazione Comunale.

I privati che intendono intervenire in dette aree dovranno presentare un progetto riguardante l'intero isolato e concordare, preventivamente, con l'Amministrazione Comunale le linee progettuali preminenti, ivi comprese le specifiche destinazioni d'uso.

Gli elaborati richiesti per il P.U.C. sono quelli del progetto planivolumetrico in scala 1:200 elencati all'Articolo 14 delle presenti Norme.

All'interno delle perimetrazioni previste nelle tavole di P.R.G., onde conseguire i migliori risultati in termini di forma ed organizzazione urbana, il P.U.C. potrà variare l'organizzazione interna e la disposizione delle diverse funzioni prevista nelle tavole di P.R.G., ferme restando le quantità di spazi di uso pubblico, le destinazioni e le volumetrie massime in esse previste.

Per quanto attiene al P.U.C. ubicato in Via Montalbano, località Ponte Stella e rappresentato nella Tavola 12 di P.R.G., nei limiti del potenziale edificatorio del lotto B2, è consentita l'edificazione di volumi interrati o seminterrati all'interno dell'intero perimetro del P.U.C. Pertanto il previsto parcheggio potrà essere realizzato, in tutto od in parte, utilizzando il lastrico solare dell'edificio a livello della Via Montalbano. L'uso pubblico del parcheggio dovrà essere garantito dalla istituzione di servitù di uso pubblico a favore del Comune di Serravalle Pistoiese, da trascrivere su Registri Immobiliari.

Per i progetti di nuovi immobili previsti dalle varianti di P.R.G., in caso di non esistenza delle infrastrutture, in particolare di quelle essenziali (acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica), queste dovranno essere contestualmente realizzate dal concessionario, a sua cura e spese, previo progetto esecutivo da approvare.

Articolo 10 Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un piano redatto osservando le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio e riferito almeno ad una superficie minima di intervento fissata per le varie zone o identificata in cartografia.

Sono interventi urbanistici preventivi i seguenti piani attuativi:

- a) – Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge 05/08/1978 n. 457 e della L.R. 21/05/1980 n. 59;
- b) – Piani Particolareggiati (P.P.) previsti dall'Articolo 13 della Legge 17/08/1942 n. 1150, compresi i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167 ed i piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'Articolo 27 della Legge 22/10/1971 n. 865;
- c) – Piani di Lottizzazione (P.L.) convenzionata di iniziativa privata previsti dall'Articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765.

Le concessioni edilizie nelle zone soggette ad intervento preventivo possono essere rilasciate soltanto dopo che sia stata espletata la procedura prevista dall'Articolo 8 della Legge 08/08/1967 n. 765.

Articolo 11
Elaborati del piano di recupero (p.r.)

Secondo quanto previsto dagli artt. 9 e 10 della L.R. 21/05/1980 n. 59 il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Estratto del P.R.G.
- b) Rilievo dello stato di fatto (cartografia in scala adeguata)
 - b1 – Stato di fatto urbanistico con la individuazione e la destinazione degli spazi, edifici, attrezzature, infrastrutture (servizi a rete) pubbliche o di interesse pubblico.
Estratto di mappa, piano particellare, elenco delle proprietà.
 - b2 – Stato di fatto edilizio

Rilievo morfologico costituito da piante, sezioni, prospetti che costituiscono anche carte di base per ulteriori altre descrizioni.

Rilievo dei tipi edilizi originali

Rilievo delle destinazioni d'uso e funzioni

Rilievo dello stato di manutenzione e condizioni dal punto di vista statico-strutturale ed igienico-sanitario

Rilievo patrimoniale con elenco dei proprietari e la identificazione delle unità immobiliari e delle proprietà ai vari piani.

b3 – Documentazione fotografica dei valori edilizi, storico-ambientali, di arredo urbano.

- c) Progetto (cartografia in scala adeguata).
Utilizzando la carta di base del rilievo morfologico, la cartografia di progetto individua:
 - c1 – unità minime di intervento
 - c2 – destinazione d'uso (identificazioni delle nuove unità funzionali o altre)
 - c3 – interventi di interesse pubblico
 - c4 – tipi di intervento ammessi

d) Norme di Attuazione (con riferimento alla cartografia di progetto).

e) Relazione illustrativa dello stato di fatto e di progetto anche con riferimento agli elaborati descrittivi dello stato di fatto e di progetto la quale dovrà contenere:

- e1 – obiettivi del P.R. e modalità di conseguimento;
- e2 – descrizione storica;
- e3 – descrizione dello stato di fatto dal punto di vista sociale e fisico (composizione della popolazione, condizioni abitative, affollamento, ecc.) attività economiche, destinazioni d'uso, carenze igienico-sanitarie, carenze strutturali, carenze tecnologiche;
- e4 – descrizione del progetto;
- e5 – soggetti operatori;
- e6 – modalità di convenzionamento.

- f) – Perizia geologica e/o geotecnica ai sensi della L.R. 21/84 e della Del. C.R.T. n. 95/1984.
- g) – Convenzione tipo.
- h) Relazione previsionale di massima con la determinazione delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e degli immobili di interesse pubblico e per le sistemazioni generali.
- i) Programma di attuazione descrittiva degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano ed il loro coordinamento.

Nel caso in cui il P.R. sia richiesto per il singolo edificio corrispondente ad una unica unità immobiliare (per es. casa in linea a due piani) gli elaborati richiesti, ridotti nel numero e semplificati, saranno quelli di cui ai punti a), b2), b3), c), e2), e4), e6), f) (eventuale), g) (eventuale).

Saranno però richiesti altri elaborati integrativi:

- Prospetti e sezioni caratteristiche in scala 1:100 che dimostrino l'inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico: rapporti con altri edifici contigui, prospicienti le strade e piazze pubbliche, ecc... e relativa documentazione fotografica.
- Dettagli di rilievo ed elementi costruttivi degli interni (scale, volte, voltine e archi di scarico, solati in legno e loro orditura, elementi decorativi e in pietra, ferro, altri materiali (come soglie, stipiti, architravi, portali, inferriate, infissi di particolare interesse, ecc..)) e relativa documentazione fotografica.
- Particolari in scale 1:20 delle singole e più rilevanti soluzioni costruttive.

Il progetto esecutivo dovrà precisare le caratteristiche dell'intervento per:

- il trattamento delle murature esterne;
- tipo, materiale, trattamento di finitura degli infissi e dei serramenti che si intendono sostituire;
- eventuale trattamento degli elementi di arredo urbano.

Articolo 12

Elaborati del piano particolareggiato

Gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- 1) 1.1 Estratto di P.R.G.
1.2 Planimetria catastale aggiornata in scala 1:2.000 estesa ad una congrua porzione di territorio circostante l'area interessata dal Piano.
- 2) Rilievo dello stato di fatto su base cartografica in scala 1:5.000 con indicazione di un caposaldo cui riferire quote e curve di livello. In particolare dovranno essere precisati:
 - 2.1 Lo stato urbanistico esistente, spazi, attrezzature, infrastrutture e servizi a rete di uso pubblico, marginali o interne all'area nel loro stato e consistenza.
 - 2.2 Lo stato edilizio di fatto e cioè gli edifici esistenti da conservare, da sottoporre a vincoli speciali, da risanare, gli edifici da demolire.
 - 2.3 Le aree soggette a speciali vincoli (idrogeologico, forestale, bellezze naturali, ecc.)
 - 2.4 Documentazione fotografica.
- 3) Il progetto planivolumetrico come descritto all'Articolo 14 delle presenti Norme.
- 4) Elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio ed il piano particellare.

- 5) Norme di Attuazione.
- 6) Relazione che illustri:
 - obiettivi e criteri del piano,
 - eventuali analisi socio-economiche;
 - gli elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto di cui ai punti precedenti;
 - modalità attuative;
 - le previsioni finanziarie di massima;
 - le opere ed i tempi degli interventi distinguendo per quelle a carico dell'Amministrazione Comunale e degli altri operatori.
- 7) Perizia geologica e/o geotecnica ai sensi della L.R. 21/84 e della Del. C.R.T. n. 95/1984.

Articolo 13 Elaborati del piano di lottizzazione (p.d.l.)

Il contenuto dei Piani di Lottizzazione (P.d.L.) è analogo a quello dei Piani Particolareggiati.

Per gli elaborati da presentare si rimanda quindi all'Articolo 12 delle presenti Norme.

Saranno richiesti inoltre i seguenti elaborati:

- Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione;
- Gli elaborati tecnici in scala adeguata relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste nella Lottizzazione;
- Schemi di convenzione tra Amministrazione Comunale e Operatori per regolare fra l'altro:
 - i tempi e i modi di esecuzione dei lavori;
 - la destinazione d'uso;
 - i contributi per opere di urbanizzazione, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree o esecuzione diretta dei lavori;
- le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza.

Articolo 14 Progetto planivolumetrico

Il Progetto Planivolumetrico è un insieme di elaborati progettuali che devono essere predisposti al fine di rendere esplicita in modo compiuto l'organizzazione degli spazi pubblici relativi ad una certa area di sviluppo urbano.

Questo insieme di elaborati è parte integrante di quelli che si richiedono per il P.P. o il P.L. ([artt. 12](#) e [13](#) delle presenti Norme), mentre costituiscono, redatti ad una scala di maggior dettaglio - 1:200 - gli elaborati richiesti per il Progetto Unitario Concordato descritto [all'Articolo 9](#) delle presenti Norme.

Gli elaborati del progetto planivolumetrico saranno i seguenti:

- a) Planimetria in scala 1:500 o 1:200 con quote altimetriche ed un caposaldo cui riferire le quote di progetto che individui le aree da destinare a:

a1) Urbanizzazione primaria quali strade e fasce verdi di corredo, parcheggi, verde elementare, particolari impianti (ubicazioni delle cabine ENEL, TELECOM, ecc.). Dovranno essere indicati anche i tracciati di massima, degli impianti a rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque, di approvvigionamento del gas, della rete elettrica e telefonica e di pubblica illuminazione (vedi [Articolo 6.2](#) opere di urbanizzazione primaria) il tutto concordato con gli Enti Gestori (ENEL, TELECOM, ecc.)

a2) Urbanizzazione secondaria con la indicazione della destinazione delle attrezzature, delle superfici coperte, dei volumi. Per le aree destinate a verde dovrà essere data la indicazione, di massima, delle essenze e della loro ubicazione.

Er) Residenza o altre destinazioni d'uso omogenee o integrate con la indicazione delle aree di pertinenza degli edifici, delle superfici coperte massime, delle distanze, numero di piano e altezze.

a4) Disegni delle eventuali sistemazioni del terreno al fine di renderlo idoneo alle destinazioni previste.

b) Profili e sezioni in scala 1:500 o 1:200.

c) Tipi edilizi in scala 1:200.

d) Plastico in scala opportuna.

e) In apposite tabelle dovranno essere indicate:

- le misure delle varie aree con la precisazione della loro incidenza percentuale;
- l'area totale dell'intervento con i coefficienti urbanistici proposti a confronto con quelli di P.R.G.;
- la superficie coperta dai singoli lotti;
- il numero dei vani/abitante per la residenza considerati convenzionalmente pari a mc. 100 o di altri addetti (secondario, terziario, ecc.);
- le superfici per abitante insediato e la loro incidenza percentuale sul totale dell'area, destinate agli spazi ed attrezzature collettive (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature comuni).

f) Perizia geologica e/o geotecnica ai sensi della L.R. 21/84 e della Del. C.R.T. n. 95/84.

Gli elaborati ai punti c) e d) dovranno essere prodotti in seguito a richiesta esplicita dell'Amministrazione Comunale.

CAPO IV
RETE DELLA VIABILITA' PRINCIPALE E SECONDARIA

Articolo 15
Aree destinate alla viabilità'

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;
- d) le aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi data nelle tavole del P.R.G. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo il quale sarà stabilito dal progetto di intervento urbanistico preventivo o dal progetto dell'opera.

- a) STRADE: Le strade come di seguito elencate ai punti A, B, C, D, corrispondono, nelle aree esterne all'abitato alla classificazione fatta all'Articolo 3 del D.M. 01/04/1968 n. 1444.

Le presenti Norme e quelle contenute nel decreto si applicano prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, in base alla classificazione di seguito riportata:

- A) Autostrade: Il territorio comunale è attraversato, in direzione Est-Ovest, dall'autostrada A11 Firenze-Mare. I caselli e gli svincolo di raccordo con la viabilità principale (S.S. 435 Lucchese) sono all'esterno dell'area comunale nel territorio di Pieve a Nievole a Est, di Pistoia ad Ovest. L'autostrada entra in galleria in corrispondenza di Castello di Serravalle.
- B) Strade principali: (di grande comunicazione o di traffico elevato). Interessa il territorio comunale la S.S. 435 Lucchese e la variante alla medesima il cui tracciato corre parallelo e va ad aggiungersi al fascio di infrastrutture esistenti nelle valli del torrente Stella e del Fiume Nievole (Ferrovia, Statale, Autostrada). La cartografica del P.R.G. individua un "canale infrastrutturale" : fascia da sottoporre a vincolo di rispetto stradale in attesa delle definizione del progetto esecutivo dell'opera completa dei necessari raccordi con la viabilità esistente.
- C) Strade primarie: (di media importanza con funzioni prevalentemente intercomunali). Sono le strade che collegano i centri di Casalguidi e Cantagrillo, con Pistoia a Nord e con Quarrata e l'area pratese e fiorentina a Sud-Ovest:
 - Strada Provinciale del Montalbano che collega Casalguidi e Cantagrillo con Pistoia a Nord;
 - Via Rinascita circonvallazione delle Provinciale del Montalbano in corrispondenza dell'abitato di Cantagrillo e Casalguidi;
 - Strada provinciale di previsione Nuova Montalbano che da Pistoia si innesta sulla Via Rinascita;
 - Via Europa da Casalguidi a Quarrata.

Sono le strade che valicando le alture del Montalbano, collegano i centri di Casalguidi e Cantagrillo con la Valdinievole:

- Strada Provinciale Montalbano verso Lamporecchio tramite S. Baronto;
- Via di Catavoli per Cecina in Comune di Larciano;
- Via di S. Giusto per Montevettolini e Monsummano.

La Via Rinascita già realizzata e la Strada Provinciale Nuova Montalbano il cui tracciato di previsione è indicato in cartografia sono accessibili esclusivamente attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. e attraverso nuove immissioni di strade secondarie purché distanti non meno di ml. 500 da quelli preesistenti e da quelle previste.

D) Strade secondarie: (di interesse locale). Hanno funzione prevalentemente di collegamento interno al territorio comunale. Sono accessibili da qualunque punto mediante normali immissioni dalle strade interne o da singoli lotti.

Il P.R.G. prevede la risistemazione di due strade di interesse intercomunale:

- Strada-parco di interesse turistico e di supporto al vivaismo (per le previsioni congiunte in territorio del Comune di Pistoia) che recupera la Via del Pantano scorrendo fra la pianura e le prime pendici del Montalbano dalla Via di Castelnuovo fino a Bargi e di qui con un nuovo tratto in margine all'alveo del torrente Stella, passando a Sud di Masotti si ricongiunge con il tronco morto della Vecchia Lucchese;
- Via del Caseraccio, da Castellina fino a Casore del Monte in Comune di Marliana.

E) Strade locali o interne: con funzione prevalentemente urbana o agricola o di distribuzione capillare degli autoveicoli. Sono accessibili dai singoli lotti in qualunque punto mediante normali immissioni.

F) Strade ciclabili e percorsi pedonali: con funzioni di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni fra i centri e le varie zone funzionali dell'abitato.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti Norme e dalle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del P.R.G.

b) NODI STRADALI: Sono luoghi di confluenza di due o più strade.

c) PARCHEGGI: pubblici della rete stradale principale, primaria e secondaria: sono riportati nelle tavole di P.R.G. In sede di progettazione della rete stradale o della sua ristrutturazione possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto.

d) AREE DI RISPETTO: La larghezza delle aree di rispetto è quella prevista dall'Articolo 4 del D.M. 01/04/1968 n. 1404. Sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione delle rete stradale nei riguardi della edificazione.

Possono inoltre essere destinate in sede di progetto a corsie di servizio, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, conservazione allo stato agricolo originale, o possono essere attribuite come destinazione di uso alle zone adiacenti di P.R.G., pur rimanendo inedificabili. In tal caso concorrono integralmente alla determinazione del volume e della superficie edificabile secondo gli indici di zona. Il limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

In relazione al tipo di destinazione anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte. Nelle aree di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione delle cabine ENEL, TELECOM e simili.

Gli ampliamenti di edifici esistenti previsti a norma della L.R. 19/02/1979, n. 10 sono consentiti purché non comportino l'avanzamento del corpo di fabbrica verso il ciglio stradale.

Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche al "canale infrastrutturale" riservato al tracciato definitivo della nuova Statale 435 Lucchese attualmente allo studio ed alle aree limitrofe riservate ai necessari raccordi con la viabilità secondaria comunale.

Parimenti si prescrive il vincolo di inedificabilità per il "canale infrastrutturale" riservato al tracciato della strada Cantagrillo-Masotti nel tratto a sud dell'Autostrada dal confine comunale fino al raccordo con la vecchia provinciale a sud-ovest di Masotti.

Articolo 16 Aree di rispetto ferroviario

Sono aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria, dalla stazione ferroviaria e dai relativi impianti e costruzioni di servizio e le aree di rispetto attinenti. Per la linea ferroviaria Firenze-Prato-Pistoia-Lucca si prevede il raddoppio ai margini della sede attuale, in previsione di questo la fascia di rispetto riportata in cartografia occupa una fascia di ml. 30 per parte. In corrispondenza del valico di Serravalle, dove la linea attuale entra in galleria, gli studi per il previsto raddoppio indicano soluzioni alternative.

Nella fascia di rispetto ferroviario è vietata qualsiasi nuova costruzione, se non quelle di servizio alla linea ferroviaria e di esclusiva pertinenza delle FF.SS.

Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti consentiti in virtù di norme vigenti, non devono comportare l'avanzamento del corpo di fabbrica verso la sede ferroviaria.

CAPO V ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Articolo 17

Divisione del territorio comunale in zone omogenee

Ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765 e del D.M. 02/04/1968 n. 1444 il territorio comunale è diviso nelle zone omogenee A, B, C, D, E, F.

Per esse e per le rispettive sottozone valgono le norme contenute negli articoli seguenti.

Articolo 18

Zone residenziali

Le zone residenziali esistenti e quelle di previsione classificate dal D.M. 01/04/1968 n. 1444 in zone omogenee A, B, sono zone urbane con destinazioni d'uso non omogenee ma complesse e tra loro integrate. Per le zone di espansione residenziale la loro destinazione d'uso residenziale omogenea tenderà ad essere integrata con quelle attività che ne costituiscono il completamento.

In queste zone sono consentite tutte le attività compatibili con la residenza che vanno ad arricchire la funzione residenziale ed urbana in senso lato. Non sono consentite le attività inquinanti o incompatibili con il tessuto edilizio preesistente per quanto riguarda il carico urbanistico. Le norme di attuazione forniscono un elenco delle attività più comuni che si riscontrano nelle zone residenziali esistenti. Per tutto quanto non previsto l'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Urbanistica, avrà facoltà di rifiutare (o di revocare) concessioni per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati e di qualsiasi altra destinazione d'uso che per le loro caratteristiche ed ubicazione arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico e/o veicolare e, se residenti in zona "A" od in zona B/r, che siano incompatibili con il carattere urbanistico con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

Destinazioni d'uso in zone residenziali A, B, C:

- A) - Abitazioni;
- B) - Negozi di piccola dimensione;
- B1) - Esercizi commerciali con superficie fino a mq. 400;
- B2) - Esercizi commerciali, grandi magazzini con superficie superiore a mq. 400;
- C) - Depositi, magazzini all'ingrosso;
- D)
- D1) - Botteghe artigiane (non inquinanti);
- D2) - Botteghe artigiane (inquinanti);
- E) - Industrie;
- F) - Stazioni di servizio e riparazione autoveicoli dotate di adeguato parcheggio pari a 10 volte la superficie utile (S.U.);
- G) - Autorimesse;
- H) - Attività culturali e ricreative;

- I) - Ambulatori, studi medici;
- L) - Uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche;
- M) - Ospedali;
- N1) - Case di cura, ospizi fino a 50 posti letto;
- N2) - Case di cura, ospizi con più di 50 posti letto;
- O) - Caserme;
- P) - Macelli;
- Q) - Allevamenti (stalle, porcilaie, scuderie, pollai);
- R1) - Alberghi fino a 30 posti letto;
- R2) - Alberghi con più di 30 posti letto;
- S) - Ristoranti.

Nelle zone omogenee "A" e "B", trattandosi di zone sostanzialmente residenziali saranno ammesse attività e destinazioni d'uso compatibili con la residenza e che costituiscono un completamento di quest'ultima.

Per le zone territoriali omogenee "A" e "Br" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai punti A; B; D1; H; I; L; N1; R1; S.

Per le zone territoriali omogenee "B" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai punti A; B1; C; D1; F; G; H; I; L; N1; N2; R1; R2; S.

Nelle zone "C" sono ammesse tutte le destinazioni per le quote previste nelle singole zone. Sono in ogni caso escluse quelle di cui ai punti D2; E; M; N2; O; P; Q.

Articolo 19

Zone territoriali omogenee - a

Sono gli immobili ed i complessi edilizi con caratteri architettonici ed urbanistici significativi per testimonianza storica, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione.

Le zone territoriali omogenee A corrispondono ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 27 della Legge 05/08/1978 n. 457 alle "zone di recupero", ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla sua migliore utilizzazione.

Al fine di garantire il più ampio recupero del patrimonio edilizio esistente l'Amministrazione Comunale potrà tuttavia assoggettare a Piano di Recupero, anche su proposta di privati, complessi edilizi ricadenti al di fuori delle zone "A". In tal caso le relative aree saranno classificate quali zone di recupero ai sensi dell'Articolo 27 della Legge 05/08/1978 n. 457 contestualmente all'atto di adozione del Piano di Recupero stesso.

Il P.R.G. individua una zona soggetta a Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Nell'ambito delle "zone di recupero" possono essere individuati con deliberazione del Consiglio Comunale altri immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali il rilascio della Concessione è subordinata alla formazione dei P.R.

Proposte di Piani di Recupero (Articolo 10 della Legge 05/08/1978 n. 475) possono essere presentati anche dai privati proprietari singoli o riuniti in consorzio qualora rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati, stipulando un'apposita convenzione che deve essere approvata con delibera consiliare nei modi e forme di legge.

Nelle zone territoriali omogenee A il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo i casi in cui è richiesto il Piano di Recupero.

In relazione ai diversi livelli di valore storico-ambientale all'interno delle zone territoriali omogenee si individuano le seguenti sottozone:

- sottozona A1 di elevato valore storico-ambientale
- sottozona A2 di valore storico-ambientale
- sottozona A3 di valore ambientale

Prescrizioni per il recupero

A richiesta dell'Amministrazione Comunale e prevalentemente per gli edifici o gruppi di edifici di particolare pregio storico-ambientale classificati come A1 e A2, dovrà essere prodotto:

- rilievo di particolari stilistici e decorativi;
- sondaggi, stonacature parziali delle murature, prove operate sul manufatto;
- documentazione storico-catastale, fotografica ed iconografica (piante, stampe, disegni antichi, foto di epoca) al fine di illustrare la consistenza del valore materiale della struttura storica e storico-artistica dell'edificio o gruppo di edifici (materiali e disegno della facciata e di altre fondamentali strutture interne come scale, soffitti decorati, volte, che caratterizzano anche il carattere tipologico originale dell'edificio e degli edifici).

Nel caso di immobili di particolare pregio è anche richiesta l'indicazione delle eventuali tecnologie speciali di consolidamento e di restauro conservativo che si prevede di adottare per le singole operazioni e per una corretta esecuzione degli interventi.

L'istanza per ottenere l'Autorizzazione ai lavori di manutenzione straordinaria dovrà essere corredata da una relazione tecnica nella quale siano indicate le caratteristiche dell'edificio e degli interventi previsti e da adeguata documentazione fotografica.

Per gli edifici notificati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e della Legge 29/06/1939 n. 1497 valgono eventuali disposizioni più restrittive dalle leggi stesse.

SOTTOZONE – A1 – DI ELEVATO VALORE STORICO-AMBIENTALE.

Sono gli edifici e loro aree di pertinenza, ove identificate, nuclei o centri di elevato valore storico-artistico meritevoli di conservazione (Castello di Serravalle, Vinacciano, ville, conventi, chiese, ecc.).

Per il Castello di Serravalle si richiamano integralmente le norme contenute nel Piano Particolareggiato adottato dal C.C. con delibera n. 144 del 11/12/1981 ed approvato dalla Giunta Regionale Toscana con delibera del 31/10/1983.

Per i singoli edifici così classificati e per quelli compresi nelle sottozone A1 si applica il tipo di intervento I.

Per la zona contrassegnata in cartografia con simbologia AI/1 (comparto edificatorio Villa del Cassero) a seguito di piano di recupero sono ammessi i tipi di intervento di cui alle lettere D/1 e D/2 dell'Allegato alla L.R. 59/80.

Per la zona contrassegnata in cartografia con simbologia AI/1 a seguito di piano di recupero sono ammessi i tipi di intervento di cui alle lettere D/1 e D/2 dell'Allegato alla L.R. 59/80.

¹Per l'immobile posto in Serravalle capoluogo (centro storico – sottozona A1) e contrassegnato in cartografia con apposita simbologia, è ammesso, in deroga alla normativa per le sottozone A/1, un ampliamento una-tantum della volumetria e della S.C. esistente pari al 30%, ed una altezza massima in gronda pari a quella della costruzione esistente con un massimo assoluto di ml. 7.00.

Nell'immobile sono ammesse le seguenti destinazioni: bar, ristorante, alloggi per uso turistico nella misura massima del 50% della superficie del piano terra (strada).

L'ampliamento dovrà avere caratteristiche tipologiche atte ad un corretto inserimento nel contesto del centro storico ed il relativo progetto dovrà prevedere una completa riqualificazione tipologica di tutto il complesso.

Gli spazi a parcheggio potranno essere monetizzati ai sensi dell'art. 31 comma 3° delle presenti Norme.

¹ *Commi aggiunti a seguito dell'adozione di variante al P.R.G.C delibera C.C. n. 60 del 29/09/2003 e pubblicata sul B.U.R.T. n.45 del 05/11/2003*

SOTTOZONE – A2 – DI VALORE STORICO-AMBIENTALE.

Sono gli edifici o complessi di edifici di valore storico-artistico per i quali, oltre agli interventi tipici del restauro e del risanamento conservativo sono ammessi anche interventi che comportano la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari e l'adeguamento igienico.

[Per questi edifici si applica il tipo di intervento II.](#)

SOTTOZONE – A3 – DI VALORE AMBIENTALE.

Sono edifici o complessi di edifici situati nei centri abitati di Cantagrillo, Casalguidi e Castellina, che costituiscono singolarmente e/o nel loro insieme testimonianze di una tradizione meritevole di essere conservata per i rapporti fra architettura e paesaggio, la relazione fra i singoli edifici e gli spazi pubblici, i caratteri tipologici.

Nelle sottozone A3 ricadenti nei centri edificati di Cantagrillo-Casalguidi gli interventi consentiti per i singoli edifici saranno quelli previsti dalla variante ex Articolo 5 L.R. 59/80 relativa al medesimo ambito territoriale. Per gli edifici e le aree A3 di cui all'ambito sopra detto, gli interventi ammissibili sono specificati nelle schede relative ad ogni unità o gruppo di unità.

Nella sottozona A3, corrispondente al nucleo storico di Castellina, fino all'approvazione di una specifica variante ex Articolo 5 L.R. 59/80 o di altro piano particolareggiato che disciplini gli interventi consentiti per ogni singolo edificio, sono ammessi gli interventi di Tipo I° e II° di cui all'Articolo 7 bis delle presenti N.T.A.

Restano confermate le seguenti previsioni descritte come appresso:

- Nel Centro di Cantagrillo, su area delimitata con apposita linea di confine si prevede la formazione di un Piano di Recupero di iniziativa Pubblica.

Al Piano di Recupero sono assegnati obiettivi di rinnovo e riordino urbano dell'esistente oltreché di organizzazione tipologica, formale ed urbanistica del comparto sottoposto a nuova edificazione, che, all'interno dell'unica area interessata dall'intervento urbanistico preventivo, viene individuato come sottozona B4.

La nuova edificazione sarà congrua sotto il profilo tipologico ed urbanistico con l'intero sistema sottoposto al P.R.; ancora e per maggior dettaglio il Piano di Recupero darà soluzione progettuale:

- ai collegamenti per i veicoli dell'intera area sia con la strada provinciale per il Montalbano, sia con la Via del Chiassetto studiando immissioni e rientri separati;
- agli spazi ed ai percorsi pedonali, sì da realizzare collegamento e continuità fra le strutture significative del sistema (Piazza B. Biagini, Piazza del Chiassetto, aree destinate a verde pubblico, attrezzature sportive);
- alla conservazione integrale del sistema arboreo esistente, al suo potenziamento e risistemazione mettendo a dimora essenze tipiche locali;

Ed ancora: per la parte già edificata il Piano di Recupero avrà il compito di individuare le soluzioni progettuali per:

- riqualificare la piazzetta interna del Chiassetto disegnandone nuova pavimentazione ed arredo (panchine, fontanelle, fioriere, illuminazione, ecc.);
- definire, per i singoli edifici, le più idonee categorie di intervento, eventuali aumenti di volume o sopraelevazioni consentite oltreché materiali, particolari edilizi e costruttivi, colore degli edifici.

Per quanto alla nuova edificazione da riferire al comparto strettamente individuato come sottozona B4 in sede di strumento attuativo urbanistico dovranno osservarsi parametri, criteri progettuali e modalità di attuazione come di seguito specificati.

Parametri urbanistici:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Indice di fabbricabilità territoriale | $It = mc/mq$ 2.00 |
| - Rapporto di copertura | $Rc = 35\%$ |
| - Altezza 3 piani fuori terra | H. max = ml 10.50 |
| - Parcheggi inerenti le costruzioni | 10 mq/100 mc minimo |
| - Parcheggi di urbanizzazione primaria | Articolo 31 delle presenti norme |

E' consentita la maggiore altezza di 4 piani fuori terra – H max ml 13.50 – per fabbricati con destinazione d'uso al piano terreno prevalentemente di interesse pubblico (porticati, ecc.).

Con la composizione dei nuovi edifici si dovrà riproporre, accanto a quella già esistente, un ambiente urbano raccolto ed un centro di interesse (piazza pubblica), luogo per la ricreazione e la sosta inseriti nel sistema del verde da conservare nel già descritto sistema di collegamenti per le attrezzature sportive.

Le destinazioni d'uso saranno quelle più idonee a realizzare un centro di servizi che accolga, eventualmente, alcune attività che si collocano nella Piazza B. Biagini e/o lungo la strada provinciale, sì da alleggerirne il carico.

Pertanto il volume ammesso sarà destinato, fino al 40% massimo, a tali attività complementari alla residenza o con questa compatibili e cioè terziarie, commerciali, di servizio (ristorazione, punti di vendita ed espositivi, uffici privati o di enti) artigianali di servizio alla persona ed alla casa. Il residuo volume sarà destinato alla residenza.

I tempi, le unità minime di intervento e le modalità di attuazione saranno definite con il Piano di Recupero che, si precisa, viene esteso a tutto l'isolato delimitato in cartografia con sua propria perimetrazione (linea, punto, linea) comprendente superfici destinate a parcheggio, verde pubblico, area edificabile B4, edifici esistenti segnati da campitura propria delle sottozone Er e confinante: a nord con Via del Chiassetto; a est con edifici esistenti e verde pubblico; a sud-est con il campo sportivo; a sud-ovest con edifici esistenti per un tratto e strada provinciale Montalbano per il restante.

Articolo 20

Zone territoriali omogenee –B

Sono le zone del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate che non hanno carattere di valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

La destinazione d'uso attuale di queste zone, prevalentemente residenziali, può essere integrata da altre attività secondo le prescrizioni dell'Articolo 18 delle presenti Norme.

Considerazioni tipologiche e ambientali ne hanno richiesto una diversa classificazione in ulteriori sottozone:

- sottozone **B1** residenziali estensive di completamento;
- sottozone **B2** residenziali intensive di saturazione;
- sottozone **B2.1** residenziali di saturazione;
- sottozone **B2*** residenziali di saturazione;
- sottozone **B2**** residenziali di saturazione;
- sottozone **B3** residenziali sature;
- sottozone **B4** di completamento con destinazione d'uso integrata (P.V.C.);
- sottozone **B5** residenziali in aree sature;
- sottozone **B6** residenziali di completamento.

In queste zone per intervento edilizio diretto (I.E.D.) sono ammessi:

- i [tipi di intervento I, II, III](#), come descritti all'Articolo 7 bis) delle presenti Norme per gli edifici esistenti;
- la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento degli edifici esistenti a saturazione degli indici di zona, nuove costruzioni in lotti liberi nei limiti degli indici di zona.

In queste zone si interviene applicando i seguenti indici:

SOTTOZONE		If	R.C.	H.
S.m.		<i>Mc/mq</i>		%
<i>ml.</i>	<i>Mq.</i>			
B1 estensive			1,00	35%
7,5	400			
B2 intensive			2,00	40%
10,5	300			
B2.1			2,00	40%
7,5	300			
B6			1,50	35%
7,5	400			

Per le sottozone B5 gli interventi ammessi sono del tipo IV come specificato all'Articolo 7 bis, fermo restando il volume esistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Sono fatte salve per tutti gli interventi previsti per le sottozone B le specifiche riportate nelle singole schede.

- Parcheggi inerenti la costruzione minimo: 10 mq./100 mc.

Le zone B3 sature corrispondono a lottizzazioni attuate o in corso di attuazione alle quali si fa riferimento per le previsioni non realizzate alla data di adozione delle presenti Norme. In tali zone la volumetria massima ammissibile è quella prevista dai relativi atti di convenzione, considerando l'intera volumetria edificata fuori terra, senza detrazione alcuna.

- Parcheggi di urbanizzazione primaria: [Articolo 31 delle presenti Norme](#).
- Distacchi: Articolo 6.11 delle presenti Norme.

La superficie minima di attuazione, S.m., potrà essere inferiore ai limiti stabiliti solo nel caso che risulti tale alla data di adozione delle presenti norme.

In queste zone è consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti degli indici precedentemente fissati. In tal caso o per nuovi interventi, possono essere autorizzate volumetrie eccedenti fino al 20% di quelle prescritte nel caso di proprietari singoli o consorziati che presentino progetti con soluzione unitaria accorpando lotti contigui e adottando tipologie che consentano un migliore sfruttamento degli spazi e delle opere di urbanizzazione (tipologia a

schiera, a ballatoio, ecc.) oltreché per la dotazione di servizi ad elevazione dello standard residenziale. L'incremento volumetrico sarà considerato ammissibile per addizioni edilizie che non si sviluppino in altezza ma in senso orizzontale.

Per le unità immobiliari esistenti al momento dell'adozione delle presenti Norme di Variante (20.03.1990) che ne siano prive, è ammessa, in deroga agli indici di zona, la costruzione di autorimesse nel limite di S.U. di mq 20 netta per ogni unità abitativa. Tali autorimesse, qualora vengano realizzate fuori terra, potranno essere realizzate compatibilmente con la possibilità di integrarsi correttamente, sia sotto l'aspetto volumetrico-architettonico, che per la scelta dei materiali di finitura e copertura esterna, con le caratteristiche dell'edificio principale, del quale costituiscono pertinenza. Qualora esse non possano essere realizzate in aderenza all'edificio principale, l'altezza all'intradosso della gronda e quella media misurata all'interno non potrà superare i ml. 2,35.

Le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere collegate al corpo principale dell'edificio per formare con esso un corpo organico. Potranno essere distaccate da questi soltanto quando non vengano realizzate negli spazi di distacco laterale degli edifici e qualora si venga a costruire, anche per più fabbricati, un complesso organico avente compiutezza architettonica con gli edifici principali.

I nuovi edifici proposti su singoli lotti dovranno rispettare l'allineamento precedente dei fabbricati adiacenti.

Nel caso di esistenza di alberature lungo il fronte stradale esse dovranno essere rispettate e, se necessario, il Sindaco potrà imporre l'arretramento rispetto agli allineamenti sopra indicati.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici all'interno dei lotti in seconda fila dietro a quelli posti sulla strada tranne che in seguito alla presentazione di un Piano Urbanistico Preventivo o di un Progetto unitario concordato (P.U.C.) o salvo il caso in cui si affaccino su strade esistenti e dotate di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione primaria .

Nelle aree sotto elencate, contrassegnate con il simbolo B2*, la normativa per le sottozone B2 si intende così modificata:

- Rapporto di copertura	R.C.	=	mq/mq
0,60			
- Altezza: 2 piani fuori terra			H
max = ml. 7,00			

Sottozone – B2*

Gli stessi parametri edilizi si applicano all'edificio ed all'area di pertinenza distinti con il simbolo B2*, ubicato in località Cantagrillo, sulla Via di Castelnuovo, angolo Via degli Ambulanti affacciato sul parcheggio pubblico, nonché agli edifici contrassegnati con lo stesso simbolo ed ubicati nel centro di Casalguidi.

Entro i limiti di altezza e rapporto di copertura ed in deroga consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione.

Sui fronti della strada e della piazza si potrà costruire al confine del lotto di pertinenza.

Sottozone B2**

Per gli edifici e porzioni di edifici ad un piano fuori terra esistenti, contrassegnati con il simbolo B2*, è consentito il rialzamento di n° 1 piano fino al raggiungimento della linea di gronda della contigua schiera edilizia, al fine di consentirne una migliore integrazione architettonica.

Articolo 21

Sottozone "B4" di completamento con destinazione d'uso integrata

Località Stazione Masotti.

Il progetto sarà redatto secondo le seguenti prescrizioni:

Le destinazioni d'uso sono quelle residenziali ed integrative della residenza come previsto dall'art. 18 delle presenti Norme e quali risultano opportune in considerazione della presenza della Stazione Ferroviaria per la quale si prevede una migliore funzionalità in riferimento alle previsioni di raddoppio dell'asse ferroviario ed una ristrutturazione in servizio metropolitano.

Il volume consentito sarà destinato nella misura del 50%, massimo, a destinazione d'uso terziarie (bar, tavola calda, attività commerciali, uffici privati, ecc.).

La residua parte sarà destinata a residenza.

Indici di fabbricabilità fondiaria.
Rapporto di copertura

If = 2mc./mq.
R.C. = 35%

Altezza massima

H = 13,5 ml.

Parcheggi inerenti le costruzioni:

5 mq./100 mc. Minimo

Parcheggi di urbanizzazione primaria:

[art. 31 delle presenti Norme](#)

Distacchi:

[art. 6.11 delle presenti Norme](#)

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

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

Articolo 21 bis

Zone residenziali di recupero di tipo Br

Sono le porzioni dei centri edificati che comprendono gli edifici o complessi di edifici tradizionali, che pur avendo parzialmente perduto i caratteri peculiari degli immobili ricadenti nelle zone omogenee di tipo "A", risultano comunque meritevoli di essere conservati nelle loro proporzioni e nelle relazioni con il tessuto urbano.

All'interno di queste zone gli interventi edilizi sono finalizzati al recupero funzionale e architettonico degli edifici esistenti. Pertanto gli interventi edilizi di recupero funzionale e architettonico devono tendere a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendone la distribuzione, le forme ed i materiali ed adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni.

L'eventuale aumento del numero di unità immobiliari dovrà comunque essere subordinato al mantenimento della unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici (aperture, infissi, materiali di copertura, gronde e pluviali, intonaci e tinteggiature, comignoli) e delle loro pertinenze esterne (strade di accesso, aie e corti, alberature, ecc.).

Al fine di tener conto dei differenti gradi di conservazione dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali tradizionali riscontrabili nei singoli edifici e nei complessi edificati e di graduare conseguentemente il tipo di intervento edilizio ammissibile, le zone Br sono ulteriormente distinte in:

a) – Br/1 – Zone edificate che conservano in misura evidente i caratteri tipologici ed architettonici tradizionali

In queste zone sono consentiti [interventi di Tipo I° e II°](#) di cui all'Articolo 7 bis delle presenti Norme.

b) – Br/2 – Zone edificate che pur conservando traccia dei caratteri tipologici ed architettonici tradizionali, hanno subito interventi incongruenti di tipo difficilmente reversibile

In queste zone sono consentiti [interventi di Tipo I°, II° e III°](#) di cui all'Articolo 7 bis delle presenti Norme.

Interventi diversi da quelli sopraelencati nel presente articolo, che comportino incrementi volumetrici comunque non superiori a mc. 100 vuoto per pieno potranno essere consentiti solo previo progetto di recupero esteso all'intero edificio, che ne valorizzi i caratteri tradizionali, salvaguardando in particolare i fronti e le aree di pertinenza che prospettano o risultano visibili da spazi pubblici. Gli ampliamenti non potranno superare l'altezza minima in gronda dei fronti del fabbricato dove saranno realizzati, dovranno rispettare le distanze fra pareti e dai confini, previste [dall'Articolo 6.11](#) delle presenti Norme, e potranno essere effettuati anche per ogni singolo edificio tipologicamente omogeneo ricompreso nell'ambito della stessa zona.

Articolo 22
Zone territoriali omogenee – C-

Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate (o nelle quali la edificazione non raggiunge i limiti di densità e superficie di cui alla lettera b Articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444) e prive di opere di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso previste per le zone C sono quelle indicate [all'Articolo 18](#) delle presenti Norme.

Queste zone si suddividono nelle seguenti sottozone:

- sottozone C1 residenziali estensive (P.L.);
- sottozone C2 residenziali intensive (P.L.);
- sottozone C3 per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- [sottozone C4 con destinazione d'uso integrata \(P.P.\)](#).

Nelle zone C di espansione residenziale si opera per intervento urbanistico preventivo (I.U.P.).

Per le zone C1 e C2 l'intervento urbanistico preventivo consiste nella predisposizione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata convenzionata con l'Amministrazione Comunale come richiesto [all'Articolo 13 delle presenti Norme](#).

Per le sottozone C3 P.E.E.P. si opera per intervento urbanistico preventivo consistente nella predisposizione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica come richiesto [all'Articolo 12 delle presenti Norme](#). Per esse si richiamano inoltre le disposizioni della legge 08/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone C di espansione residenziale si opera osservando i seguenti indici:

Sottozone	I.t.	R.C.	H
<i>ml.</i>		<i>Mc/ha</i>	<i>%</i>
Sottozone C1 estensive 7,5		10.000	35%
Sottozone C2 intensive 10,5		15.000	40%
Sottozone C3 P.E.E.P. 11,5		17.500	40%

- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/100 mc minimo;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: Articolo 31 delle presenti Norme;
- verde elementare: 6 mq/100 mc;
- distanze: Articolo 6.11 delle presenti Norme.

L'unità minima di intervento è individuata nelle tavole di P.R.G. per unità organiche.

Per le sottozone C1 e C2 le destinazioni d'uso non residenziali che costituiscono un completamento della residenza (negozi, studi professionali, attività artigiana non rumorosa ed inquinanti come indicato [all'Articolo 18 delle presenti Norme](#)) non potranno eccedere il 15% del volume edificabile.

Per gli edifici esistenti nelle zone C fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la [manutenzione ordinaria](#) e [straordinaria](#), il [restauro ed il risanamento conservativo](#), cioè quegli interventi finalizzati esclusivamente alla conservazione dell'immobile.

Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni di P.R.G.

Per le due sottozone C1 ubicate in località Ponte di Serravalle al termine di Via Palazzi, in via preliminare alla formazione del Piano di Lottizzazione, dovranno essere esperite le indagini relative alla stabilità delle aree anche in relazione al loro comportamento all'azione sismica.

Articolo 23

Sottozone c4 con destinazione d'uso integrata

Queste zone sono destinate ad accogliere attività composite cioè di servizio privato e pubbliche, residenza, ecc. in particolare:

- centro servizi per l'artigianato e l'industria (centro sociale, mensa interaziendale, sedi di associazioni sindacali e di categoria, uffici per servizi consorziali, ufficio postale, telefonico, sportello bancario, agenzia autotrasporti, ecc.);
- centro commerciale ed espositivo;
- uffici privati;
- albergo con capacità ricettiva da 60 a 100 posti letto;
- unità residenziali di varie tipologie (case in linea, a torre), fino al valore massimo del 60% del volume edificabile;
- stazione dei Carabinieri.

In questa zona si opera per intervento urbanistico preventivo a seguito di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area indicata in cartografia con apposita perimetrazione ed attuabile per comparti o stralci funzionali:

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale $It = 10.000$
mc/mq
- Rapporto di copertura $R.C. = 40\%$
- parcheggi di pertinenza degli edifici: $\text{minimo } 10 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
- parcheggi di urbanizzazione primaria: quelli previsti [dall'Articolo 31](#) delle presenti Norme

- distanze: quelle previste dall'Articolo 6 punto 11 delle presenti Norme
- verde di pertinenza degli edifici.

Le aree libere dalla edificazione e dalle opere di urbanizzazione primaria saranno sistemate a verde e destinate all'uso pubblico.

Per gli edifici esistenti nelle zone C4, fino all'attuazione delle previsioni del P.R.G. saranno consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo cioè quegli interventi esclusivamente finalizzati alla conservazione degli immobili.

Potrà essere autorizzato un eventuale cambio di destinazione d'uso purché ciò non comporti modifica all'assetto urbanistico della zona e tale da pregiudicare la futura attuazione delle previsioni del P.R.G.

Contestuale al Piano Particolareggiato (P.P.) ai sensi dell'Articolo 13 della Legge Urbanistica fondamentale Legge n. 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dovrà essere predisposto un Piano di Regimazione Idraulica esteso a tutta l'area i cui contenuti formeranno parte integrante le norme di attuazione dello stesso P.P. e riguardanti la regolamentazione dell'assetto significativo del territorio limitrofo al centro di Casalguidi così come individuato nella carta della programmazione delle indagini geotecniche.

Articolo 24

Zone territoriali omogenee – D -.

Le zone industriali ed artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva a prevalente carattere artigianale ed industriale.

E' anche consentita l'installazione di laboratori di ricerca o di analisi, di magazzini, depositi, silos, serbatoi, rimesse, edifici ed attrezzature d'interesse pubblico e di interesse comune di cui [all'Articolo 29](#) delle presenti N.T.A. (quali attività associative, di culto, ricreative e socio-sanitarie, ecc.), uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare, per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti o quello di custodia e nel limite di 120 mq di superficie utile netta.

Nelle zone D1 e D2, con i limiti specificati nei successivi paragrafi (Sottozone D1 – Sottozone D2), sono inoltre ammesse attività terziarie e commerciali che non risultino adeguatamente ubicabili in altre zone omogenee o la cui presenza costituisca un servizio per le imprese che operano nelle zone D e per loro addetti, a condizione che vengano rispettati gli standard di parcheggio previsto dal P.R.G. per tali attività. Agli interventi di nuova costruzione, ampliamento o di trasformazione si applicano gli oneri tabellari previsti per tali attività.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

In ogni caso non sono consentiti gli scarichi in fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che saranno impartite, di volta in

volta, dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica dei rifiuti, tenendo conto delle leggi e regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Analogamente per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico dovranno essere predisposti tutti gli impianti ed attrezzature previsti dalle leggi e regolamenti vigenti. Tali impianti ed apparecchiature dovranno riportare l'approvazione dell'Ufficio Sanitario e dei Vigili del Fuoco.

Le zone territoriali omogenee D si distinguono nelle seguenti sottozone:

- sottozone D1 industriali ed artigianali di completamento;
- sottozone D2 industriali ed artigianali di espansione;
- sottozone D3a – per attività produttive di tipo extra-agricolo ubicate in zona agricola;
- sottozone D3b – per depositi all'aperto.

Si precisa che su ogni singolo lotto in zona D1 e D2 potrà essere edificato un solo fabbricato con resede e pertinenze a comune, ma con possibilità di inserire più unità immobiliari nel fabbricato stesso. In tal caso, e solo in zona D1, il resede e le pertinenze potranno essere suddivise se formano, compresa la superficie coperta della porzione di immobile relativa, la superficie minima di mq. 800.

SOTTOZONE – D1 – INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) – Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,80 mq/mq
(calcolata come all'Articolo 6 – Punto 6.15 delle presenti N.T.A.)
- b) – (rapporto massimo di copertura): R.C. = 50%
- c) – (volume massimo destinabile alla residenza): 10% del volume
totale edificato
e con limite di mc. 600 per ogni lotto

Sono ammessi volumi maggiori (comunque non superiori al 40% del volume edificato e per un massimo di 450 mc.) quando la dimensione del lotto (comunque non inferiore agli 800 mc.) o la volumetria costruita non permettano la realizzazione di un appartamento.

- d) – (altezza massima): $H = ml. 10,00$ (sono ammesse altezze maggiori per silos e serbatoi e volumi tecnici in genere)
- e) – (parcheggi inerenti le costruzioni): 10 mq./100 mc.
minimo
- f) – (parcheggi di urbanizzazione primaria):

per gli edifici artigianali ed industriali - 5% della superficie fondiaria (Sf) minimo;
per le altre destinazioni - quelle previste [all'Articolo 31](#) delle vigenti N.T.A.

- g) – (distanza minima dai fabbricati): - fra loro = ml. 12,00

- dai confini = ml. 6,00
(E' ammessa l'edificazione sui confini)

h) – (distanza dalla strada): minimo ml. 10,00

Le aree relative alla urbanizzazione primaria ed una quota parte delle aree di urbanizzazione secondaria pari al 5% della superficie fondiaria (Sf), potranno essere cedute all'Amministrazione Comunale ovvero restare di proprietà privata con servitù di uso pubblico.

Nelle zone D1 che fronteggiano strade statali e provinciali, sono ammesse attività terziarie, commerciali e di servizio, con esclusione delle attività commerciali con superfici di vendita superiori a mq. 400 alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dalla viabilità statale e provinciale alle pertinenze e parcheggi a servizio degli edifici non riduca o comprometta la funzionalità e la sicurezza della viabilità statale e provinciale esistente;
- che vengano rispettati gli standard di parcheggio previsto dal P.R.G. per tali attività;
- che detti parcheggi pubblici vengano realizzati a cura e spese del concessionario;
- che il perimetro del lotto sia piantumato ai sensi dell'Articolo 61 del Regolamento Edilizio comunale;
- che in caso di nuova costruzione o di cambio di destinazione vengano pagati gli oneri tabellari previsti per tali attività.

SOTTOZONE – D2 – INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti indici:

a) – Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,60 mq/mq
(calcolata come all'Articolo 6 – Punto 6.15 delle presenti N.T.A.)

b) – (rapporto massimo di copertura): R.C. = 40%

c) – (parcheggi inerenti le costruzioni): 10 mq./100 mc.
minimo

d) – (parcheggi di urbanizzazione primaria):

per gli edifici artigianali ed industriali - 5% della superficie fondiaria (Sf) minimo.
per le altre destinazioni – quelle previste [all'Articolo 31](#) delle vigenti N.T.A.

e) – (aree di urbanizzazione secondaria): S2 = 10 % della
superficie territoriale (St) minimo

f) – (distanza minima dei fabbricati): - fra loro: ml.
12,00

- dai confini: ml. 6,00

g) – (distanza minima dai fili stradali): ml. 10,00

h) – (altezza massima dei fabbricati): ml. 10,00 (sono ammesse altezze maggiori per silos, serbatoi e volumi tecnici in genere)

I realizzatori dell'intervento urbanistico preventivo dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità fissata al precedente punto d).

Nelle zone D2 sono ammesse attività terziarie, commerciali e di servizio, con esclusione delle attività commerciali di distribuzione al dettaglio di tabella VIII con superfici di vendita superiori a mq. 800 ed alle seguenti condizioni:

- che vengano rispettati gli standard di parcheggio previsto dal P.R.G. per tali attività;
- che detti parcheggi pubblici vengano realizzati a cura e spese del concessionario;
- che il perimetro del lotto sia piantumato ai sensi dell'Articolo 61 del Regolamento Edilizio comunale;
- che in caso di nuova costruzione o di cambio di destinazione vengano pagati gli oneri tabellari previsti per tali attività.

SOTTOZONE – D3a – PER ATTIVITA' DI TIPO EXTRA-AGRICOLO UBICATE IN ZONA AGRICOLA

Sono edifici ed aree ubicate all'interno delle zone agricole E, identificate con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. in scala 1/10000 e 1/12000, nelle quali, al momento dell'adozione della presente Norma vengono esercitate attività produttive per le quali non risulta oggettivamente conveniente il trasferimento nelle zone omogenee D1 e D2.

Per questi edifici è ammesso l'ampliamento "una tantum" nei limiti del 30% della volumetria esistente al momento dell'adozione della presente Norma e con un incremento della superficie coperta non superiore a mq. 200.

¹Per il fabbricato posto in loc. Torcitoio, identificato nella cartografia scala 1:10.000, in caso di ristrutturazione ed ampliamento si dovrà prevedere una riconfigurazione tipologica attuando interventi migliorativi dell'aspetto esteriore del manufatto ed eliminando la tettoia attualmente prospiciente la viabilità.

¹Comma aggiunto a seguito dell'approvazione di variante al P.R.G.C delibera C.C. n.1 del 19/01/2004 e pubblicata sul B.U.R.T. n.8 del 25.02.2004

SOTTOZONE – D3b – PER DEPOSITI ALL'APERTO

Sono destinate ai depositi di materiali all'aperto esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Su queste aree potranno essere realizzate costruzioni di servizio in precario osservando i seguenti indici:

- | | |
|-------------------------------|---|
| a) – (rapporto di copertura): | R.C. = 10 % |
| b) – (altezza massima): | H = ml. 3,50 |
| c) – (distanze): | ml. 30 dalle strade
ml. 10 dai confini |

Tutto il perimetro dovrà essere recintato con siepe sempreverde di altezza minima di ml. 2, formata con specie indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 25 Zone territoriali omogenee -E-

Sono le parti del territorio comunale esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione edilizia, con prevalente destinazione agricola e/o boschiva.

Nelle zone territoriali omogenee E agricole, si distinguono le seguenti sottozone:

- a) - Sottozona E1 agricola
- b) - Sottozona E2 agricola di protezione forestale, naturalistica ed ambientale
- c) - Sottozona Er edificata di interesse ambientale e paesistico

Nelle zone E l'attività edificatoria è disciplinata dalle L.R. 64/95 e L.R. 25/97 e dalle relative normative Provinciali (Delibera C.P. n. 70/98).

Gli interventi nelle sottozone Er edificate di interesse ambientale e paesistico, ai sensi della L.R. 25/97 Articolo1 comma 4) con le modalità di seguito specificate al punto c) .

a) SOTTOZONE E1 AGRICOLE

Queste zone corrispondono alle porzioni del territorio comunale esterne ai centri edificati ed alle zone di espansione con prevalente andamento altimetrico pianeggiante e con spiccata vocazione agricola ed agricola specializzata (colture ortovivaistiche).

b) SOTTOZONE E2 AGRICOLE DI PROTEZIONE FORESTALE, NATURALISTICA, AMBIENTALE

Queste zone corrispondono al territorio prevalentemente ricoperto da boschi ed in minore misura da colture arboree specializzate (vigneti, oliveti).

TIPI DI INTERVENTO

In tali sottozone **E1** ed **E2** con i limiti di seguito indicati, è possibile intervenire ai sensi delle L.R. 64/95 e dalle relative disposizioni Provinciali (Delibera C.P. n. 70/98), secondo le seguenti modalità e parametri:

1. ABITAZIONI

1.1 REQUISITI OBBLIGATORI PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI PER ABITAZIONE

Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione, l'azienda agricola deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

TABELLA A: Requisiti obbligatori minimi per consentire alle aziende agricole la realizzazione di nuovi edifici per abitazione:

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	Superficie fondiaria Ha	Prodotto lordo vendibile (p.l.v.) q.li	Tipologia prodotto	del Ore lavoro H
Viticultura	3,0	210	Uva	1750
Olivicoltura	5,0	100	Olive	1750
Seminativo cerealicolo-foraggero (compreso i pascoli coltivati in zona montagna)	20.0 (10.0)	1500 (750)	Mais (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1000 (500)
Frutticoltura	3.0 (2.4)	500 (400)	Miele (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	1800 (1440)
Orticoltura in pieno campo	2.0 (1.6)	600 (480)	pomodori (o in rapporto alle rese medie INEA delle altre colture)	2500 (2000)
Floricoltura in pieno campo	1.6 (1.28)			2500 (2000)
vivaismo	2.5 (2.0)			2500 (2000)
Ortoflorovivaismo in coltura protetta	0.8			2000
Selvicoltura (bosco ceduo)	35.0			1500
Selvicoltura (bosco d'alto fusto)	25.0			1500
Arboricoltura da legno	30.0			1500
castanicoltura	8.0	200	castagne	2000

La realizzazione di nuovi edifici per abitazione è consentita solo se riferita alle esigenze di residenza sul fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale, che, al momento del rilascio della Concessione, deve risultare iscritto all' Albo

provinciale degli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 1 L.R. 12 gennaio 1994 n. 6, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato.

Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime precedentemente definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture. Allo stesso modo si opera per la verifica della produzione lorda vendibile.

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.

Per la realizzazione di nuovi edifici per abitazione oltre a quelli esistenti, l'azienda dovrà prevedere la necessità di impiego delle ore/lavoro annue di cui alla tabella A, in misura multipla corrispondente al numero delle nuove unità abitative .

1.2- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI EDIFICI RURALI ABITATIVI

Dimensioni:

SUPERFICIE UTILE NETTA massima VANI ABITABILI così come definiti dal D.M. 5.7.1975
mq. 110

SUPERFICIE UTILE NETTA massima VANI ACCESSORI (da intendersi bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni , soffitte H. maggiore di 1,80 ml.)
mq. 70

(SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE mq. 180)

SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito, vano scala (da considerare la superficie delle rampe), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.

ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA
ml. 6,50

DISTANZE : come da Articolo 6.11 delle N.T.A. del P.R.G.

Caratteristiche costruttive.

I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :

Intonaco esterno civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena

Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.

Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)

Canali e pluviali in rame

E' prescritta la vicinanza e, quando possibile, l'aggregazione dei nuovi edifici a quelli eventualmente esistenti (ricadenti comunque in zona di PRG agricola "E"), salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.

Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di recupero dal PRG (Er), il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.

La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo.

E' vietata la costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui alle Leggi 1497/1939 e 431/1985, nonché nelle sottozone Er.

Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nella sottozona E1 ed in parte nella E2 di P.R.G., i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente in zona E1, salvo particolari e dimostrate esigenze produttive.

2. ANNESSI

2.1- SUPERFICIE FONDIARIA MINIMA PER CONSENTIRE ALLE AZIENDE AGRICOLE LA COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI

Per la costruzione di nuovi annessi, l'azienda agricola deve mantenere in produzione una superficie fondiaria minima non inferiore al 50% di quelle indicate nella TABELLA A.

Per i fondi rustici con terreni a diversa tipologia produttiva, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la superficie dei terreni di ciascuna tipologia produttiva per le relative superfici fondiarie minime come sopra definite. La verifica delle superfici è svolta con riferimento a classi colturali e non a singole colture.

Anche in questo caso resta l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'Articolo 5 comma 4) della L.R. 5/95.

2.2 DIMENSIONE DEGLI ANNESSI

Le dimensioni stabilite ai successivi punti, si intendono commisurate alla capacità produttiva dei fondi cui sono riferite, ai sensi dell'Articolo 3, comma 9) L.R. 64/95. La necessità di annessi di dimensioni superiori, deve essere dimostrata con il programma. In tal caso la documentazione tecnica e le relazioni (compresa quella agronomica) sono a firma di Tecnici abilitati, ai sensi dell'Articolo 2 comma 1) del Regolamento di Attuazione della L.R. 64/95.

a) Aziende con superficie fondiaria uguale o superiore a quella della TABELLA A

Le aziende in possesso dei requisiti indicati nella TABELLA A, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime:-

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

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI ANNESSI (mq. S.U. netta)		
	Mezzi di produzione	Prodotto	uffici
VITICOLTURA	100	150	20
OLIVICOLTURA	120	100	20
Seminativo cerealicolo Foraggiero	200 (100)	(silos) (*)	20 (--)
FRUTTICOLTURA	120 (96)	100 (80)	20 (--)
ORTICOLTURA	80 (64)	100 (80)	20 (--)
FLORICOLTURA	80 (64)	100 (80)	20 (--)
VIVAISMO	150 (120)	100 (80)	30 (--)
SILVICOLTURA	100	-----	20
CASTANICOLTURA	100	100	20

() zona montana Legge 991/52 e Legge 94/96

Aziende con requisiti superiori a quelli indicati nella TABELLA B possono realizzare annessi con dimensione massima aumentata in proporzione alla superficie, ad eccezione degli uffici. La dimensione dovrà comunque essere commisurata anche alla produzione lorda vendibile ed alle ore/lavoro impiegate.

Per le aziende cerealicolo-foraggere che svolgono anche attività di allevamento di bestiame, la dimensione delle stalle viene fissata come segue:

-per BOVINI ed EQUINI 25 mq./ha di seminativo, oltre agli impianti tecnologici necessari

-per SUINI 30 mq./ha

-per gli OVINI 40 mq./ha

-per gli allevamenti avicunicoli 50 mq./ha

b) Aziende con superficie fondiaria compresa tra quelle della TABELLA A e le superfici minime di cui al punto 2.1

Queste aziende, previo presentazione di programma di miglioramento agricolo ambientale, possono costruire annessi (escluso le serre fisse) delle seguenti dimensioni massime:-

TABELLA C : Dimensione massima degli annessi di aziende agricole con superficie fondiaria compresa fra quella della TABELLA A e le superfici minime di cui al punto 2.1

TIPOLOGIA PRODUTTIVA	DIMENSIONI ANNESSI (mq. S.U. netta)	
	Mezzi di produzione	Prodotto
VITICOLTURA	30	35
OLIVICOLTURA	35	15
Seminativo cerealicolo Foraggiero	45	---
FRUTTICOLTURA	30	30
ORTICOLTURA	25	35
FLORICOLTURA	25	35
VIVAISMO	30	45
SILVICOLTURA	30	---
CASTANICOLTURA	30	30

Riepilogo della dimensione massima ammissibile degli annessi in rapporto alla superficie (fatti salvi gli altri requisiti previsti dalla TABELLA A quando necessari)

ORTICOLTURA					
In Provincia			in zona montana (- 20%)		
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)	superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)
Uguale a 2.0		80/100/20	Uguale a 1.6		64/80
Superiore a 2.0		Superiore. In proporzione	superiore a 1.6		Superiore. In proporzione
Fra 2.0 e 1.0		25/35	Fra 1.6 e 0.8		25/35
Fra 1.0 e 0.6		30 *	Fra 0.8 e 0.6 *		30 *

FLORICOLTURA					
In Provincia			in zona montana (- 20%)		
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)	superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)

Uguale a 1.6	80/100/20	Uguale a 1.28	64/80
Superiore a 1.6	Superiore. In proporzione	superiore a 1.28	Superiore. In proporzione
Fra 1.6 e 0.8	25/35	Fra 1.28e 0.64	25/35

VIVAISMO					
In Provincia			in zona montana (- 20%)		
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)	superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)

Uguale a 2.5	150/100/30	Uguale a 2.0	120/80
Superiore a 2.5	Superiore. In proporzione	superiore a 2.0	Superiore. In proporzione
Fra 2.5 e 1.25	30/45	Fra 2.0e 1.0	30/45

SILVICOLTURA					
In Provincia					
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)			

Uguale a 35-25	100/----/20		
Superiore a 35-25	Superiore. In proporzione		
Fra 35-25 E 17.5-12.5	30/----		

CASTANICOLTURA DA FRUTTO					
In Provincia					
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)			

Uguale a 8.0	100/100/20		
Superiore a 8.0	Superiore. In proporzione		
Fra 8.0 E 4.0	30/30		

VITICOLTURA					
In Provincia					
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)			

Uguale a 3.0	100/150/20		
Superiore a 3.0	Superiore. In proporzione		
Fra 3.0 e 1.5	30/35		
Fra 1.5 e 0.6*	30*		

OLIVICOLTURA			
In Provincia			
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)	

Uguale a 5.0	120/100/20		
Superiore a 5.0	Superiore. In proporzione		
Fra 5.0 e 2.5	30/15		
Fra 2.5 e 0.6*	30*		

SEMINATIVO CERALICO FORAGGERO				
In Provincia			in zona montana (- 20%)	
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)	superficie (HA)	fondo
			Dimensione annessi (mq.)	

Uguale a 20.0	200/silos/20	Uguale a 10.0	100/silos
Superiore a 20.0	Superiore. In proporzione	superiore a 10.0	Superiore. In proporzione
Fra 20.0 e 10.0	45/---	Fra 10.0 e 5.0	45/---
Fra 5.0 e 0.6	30 *	Fra 5.0 e 0.6 *	30 *

FRUTTICOLTURA				
In Provincia			in zona montana (- 20%)	
superficie (HA)	fondo	Dimensione annessi (mq.)	superficie (HA)	fondo
			Dimensione annessi (mq.)	

Uguale a 3.0	120/100/20	Uguale a 2.4	96/80
Superiore a 3.0	Superiore. In proporzione	superiore a 2.4	Superiore. In proporzione
Fra 3.0 e 1.5	30/30	Fra 2.4 e 1.2	30/30
Fra 1.5 e 0.6	30 *	Fra 1.2 e 0.6 *	30 *

2.3- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI NUOVI ANNESSI AGRICOLI

I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in particolare :

Altezza massima in gronda ml. 6.00

Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista oppure in pannelli prefabbricati granigliati o tinteggiati.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena

Infissi in legno o alluminio verniciato con eventuali persiane alla fiorentina in legno o simile, di colori tradizionali.

Portoni in legno o alluminio verniciato di forma e colore tradizionali

Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Nel caso che la sagoma e l'altezza dell'edificio (anche se inferiore a ml. 6.00) , costituisca un impatto ambientale rilevante, dovrà essere opportunamente schermato con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico naturale circostante.

I nuovi fabbricati dovranno essere edificati preferibilmente in aderenza ad eventuali fabbricati esistenti (ricadenti comunque in zona di PRG agricola "E") compatibilmente con le caratteristiche tipologico-costruttive degli stessi, ovvero nell'ambito del nuovo edificio abitativo ove possibile.

Qualora nella azienda non esistano fabbricati od esistano ma ricadenti in zone previste di recupero dal PRG (Er), il nuovo edificio dovrà essere ubicato nei pressi della viabilità esistente e comunque il più vicino possibile agli altri edifici anche se di altra proprietà.

La sagoma dell'edificio non potrà modificare i crinali ed avere quota massima superiore a quella del rilievo.

E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui alle Leggi 1497/1939 e 431/1985, nonché nelle sottozone Er

Qualora l'attività della azienda sia dislocata in parte nella sottozona E1 ed in parte nella E2 di P.R.G., i nuovi fabbricati dovranno essere previsti nella parte ricadente in zona E1, salvo particolari e dimostrate esigenze produttive. In ogni caso, nelle sottozone E2 sono vietate le strutture prefabbricate, salvo quelle in legno lamellare e affini.

3. INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO **- Articolo 4, comma 2°, lettera b) L.R. 64/95**

La descrizione degli interventi di miglioramento agricolo, costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale.

Il programma, pertanto, dovrà sempre mettere in relazione gli interventi edilizi con le modifiche migliorative all'ordinamento colturale ed ai processi produttivi.

4- INTERVENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE **- Articolo 4, comma 2°, lettera b e Articolo 5 ter, comma 2° L.R. 64/95**

Il progetto per gli interventi di miglioramento ambientale costituisce un contenuto obbligatorio del programma di miglioramento agricolo-ambientale, pertanto il programma comprende obbligatoriamente:

a) la descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);

b) il rilievo, cartografico, e fotografico, degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda nonché la descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a:

- formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc.);
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- alberi di carattere monumentale di cui all'Articolo 8, L.R. n. 82/82;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali (regime e stato della manutenzione);
- rete scolante artificiale (trama delle fosse poderali e stato della manutenzione);
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale;
- viabilità rurale esistente (con indicazioni dei tratti lastricati, panoramici, ecc.).

La descrizione delle risorse deve essere estesa anche a:

- sistemazioni e opere idraulico-agrarie (tipo e stato della manutenzione);
- flora e vegetazione spontanea;
- boschi (tipo e governo);
- boschi percorsi da incendi (stato della ricostituzione);
- arboreti (oliveti, frutteti, vigneti);
- giardini storici;
- superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione);
- sorgenti, pozzi (con estremi della relativa autorizzazione);
- laghi naturali e bacini per l'irrigazione;
- falde acquifere (freatiche o artesiane);
- cedimenti localizzati;
- cave, frane e dissesti;
- aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree esondate;
- situazioni di degrado varie:

c) la descrizione dei processi produttivi che possono comportare, direttamente od indirettamente, danni ambientali.

d) specifici interventi di miglioramento:

- dei processi produttivi, individuando interventi tesi a minimizzare l'impatto ambientale;
- degli aspetti e delle risorse rilevate, tramite la ricostituzione o l'incremento delle stesse, la riduzione degli aspetti negativi, il risanamento delle situazioni di degrado.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento.

Nel caso in cui sia richiesta la modifica della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende con superfici inferiori ai minimi, ovvero in assenza di programma, quando la pertinenza degli stessi sia superiore ad un ettaro, la domanda, presentata direttamente al Comune, dovrà comunque contenere descrizione di cui sopra nonché l'individuazione degli interventi di miglioramento ambientale.

Il progetto degli interventi si compone, di norma, di una parte descrittiva che può essere svolta nella relazione del programma (o della domanda nel caso anzidetto),

degli elaborati grafici necessari ad illustrare gli interventi, di un computo metrico per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale e di un computo metrico per i lavori di gestione o manutenzione ambientale, con riferimento al prezzario della Regione Toscana.

5- PERTINENZE MINIME DA COLLEGARE AGLI EDIFICI CHE CAMBIANO LA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

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

6- RAPPORTI FRA DIMENSIONE DEGLI EDIFICI E SUPERFICIE FONDIARIE IN CASO DI COMPRAVENDITA DI FONDI NON PROGRAMMATA - Articolo 3, comma 5 bis)

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

7- ANNESSI AGRICOLI PER AZIENDE CON SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA TRA LE TABELLE DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 2.1 E 6000 MQ.

Per tali aziende è consentita la realizzazione di un annesso della Superficie Utile Netta di mq. 30, comprensiva di eventuali w.c. e altri locali accessori. L'altezza massima non potrà superare i ml. 2.50 in gronda.

Caratteristiche costruttive.

I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti in generale :

Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena

Infissi in legno o similare con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colori tradizionali.

Portoni in legno o similare.

Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in CIs. o acciaio, in vista).

Nelle sottozone E2 i nuovi annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche particolari :

Pareti perimetrali preferibilmente in muratura o anche in misto muratura -legno, comunque con prevalenza della struttura in muratura.

La muratura a faccia-vista è ammessa solo nel caso in cui sia realizzata in mattoni pieni o in pietra: in quest'ultimo caso è vietata la stuccatura dei giunti con malta cementizia e prescritta la stuccatura "a rasa pietra" con malta di calce; diversamente la muratura sarà intonacata mediante arricciatura con malta di calce a grana grossa , preferibilmente senza formazione di velo, e comunque con tinteggiatura esterna a calce, nelle sfumature chiare del giallo-ocra o Terra di Siena.

Copertura a falde inclinate del tipo "a capanna" con pendenza massima 33%.

Struttura di copertura in laterizio armato o legno: in questo caso saranno in legno sia l'orditura primaria che la secondaria, con assito in tavolato di legno o mezzane di cotto pieno.

Struttura di gronda da realizzarsi mediante doppia fila di mezzane murate a sbalzo oppure, in caso di struttura del tetto in legno, utilizzando la parte terminale, opportunamente sagomata, dei correnti dell'orditura secondaria e con prosecuzione del tipo di assito utilizzato all'interno.

Manto di copertura in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Aperture con architravi, stipiti, soglie e davanzali realizzati e rifiniti semplicemente, secondo la tecnologia utilizzata per la struttura, privi di riporti decorativi ed incorniciature, anche se realizzate in pietra serena.

Eventuali finestre, quadrate o rettangolari e di piccola dimensione, possono essere dotate di infisso in legno a due ante con partitura dei vetri doppia per ciascuna anta, con divieto di installazione di persiane o dispositivi di oscuramento simili, compreso controfinestre poste sul filo esterno della mazzetta; si consente peraltro l'installazione di inferriate in piattina o in tondo di ferro pieno con orditura del tipo "a grata" o di "mandolate" realizzate con mezzane di cotto.

Porte, ad una o due ante a seconda della larghezza dell'apertura, dotate di infisso di legno del tipo "a gramola"; nel caso di portale di ingresso risulti di larghezza superiore a 1,2ml. l'architrave sarà realizzato a forma di arco del tipo a sesto ribassato, anche per favorire l'accesso di eventuali mezzi.

Divieto di protezione delle porte e delle finestre con pensiline, sia nelle forme pseudo-tradizionali "alla fiorentina" che con elementi plastici ondulati.

Divieto di realizzazione di marciapiedi, piastronati e simili e di superfici comunque impermeabilizzate esternamente all'annesso.

La realizzazione degli annessi di cui al presente punto non è consentita per attività di selvicoltura, vivaismo e floricoltura,. Per queste classi colturali valgono esclusivamente le disposizioni di cui al punto 2) del presente articolo.

La realizzazione di questi annessi, per i quali si prescinde dal programma di miglioramento, dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:

- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
- di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
- di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;

-di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento.
E' vietata la costruzione di annessi agricoli nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui alle Leggi 1497/1939 e 431/1985, nonché nelle sottozone Er.

8- ANNESSI PER RICOVERO CAVALLI

Per il ricovero di equini, è ammessa l'installazione di box prefabbricati in legno in ragione di n. 1 animale per ogni ettaro di terreno a seminativo foraggiero di proprietà, già in produzione.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti superfici:-

Superficie Utile Netta box ricovero	mq. 10.00 per animale
Superficie Utile porticati	mq. 10.00
Superficie Utile Netta fienile	mq. 10.00 per animale
Distanze: da fabbricati abitativi	ml. 50.00
dai confini	ml. 20.00
dalle strade comunali e vicinali	ml. 20.00

Gli annessi dovranno essere realizzati in legno con copertura a falda preferibilmente con tegole e coppi o portoghesi.

Dovranno essere realizzate tutte le attrezzature per la raccolta delle deiezioni a norma di Legge.

La realizzazione delle strutture dovrà comunque essere subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di una convenzione, o di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente:

- di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
- di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
- di mantenere il fondo in produzione e di effettuare la manutenzione ambientale;
- di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento o di dismissione della funzione di ricovero.

Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui alle Leggi 1497/1939 e 431/1985 , nonché nelle sottozone Er.

9- INTERVENTI SUGLI EDIFICI RURALI ESISTENTI

Oltre agli interventi di cui all'Articolo 5 commi 1) e 2) (manutenzione, restauro etc.) la L.R. 64/95 consente un ampliamento "una-tantum" fino ad un massimo di 100 mc. per le abitazioni rurali e del 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc., per gli annessi.

Gli interventi di cui all'Articolo 5, comma 4) (ampliamenti volumetrici superiori ai limiti, etc.) sono subordinati alla presentazione del programma di miglioramento, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alla tabella A per le abitazioni e la disponibilità delle superfici fondiari minime di cui al punto 2.1 per gli annessi.

Nelle sottozone E2, in presenza di annessi aventi dimensioni inferiori a 30 mq. legittimamente autorizzati e che per tipologia, materiali, tecnologia realizzativa o localizzazione, contrastino con le caratteristiche rurali dell'ambiente in cui sono inseriti, si consente la demolizione e ricostruzione così come già indicato all'Articolo 36 bis) delle presenti N.T.A., secondo le caratteristiche tipologico-costruttive di cui al precedente punto 7).

Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:

Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena

Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.

Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con la tipologia costruttiva della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

Si precisa che, per essere considerato civile, dovrà essere dimostrato che l'edificio aveva tale caratteristica alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79, oppure essere stato oggetto di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi.

Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle sottozone Er

10- INTERVENTI SUGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Oltre agli interventi definiti dalla L.R. 64/95 Articolo 5 bis) è ammesso un ampliamento una-tantum per le civili abitazioni in zona agricola "E" , fino al raggiungimento delle seguenti dimensioni:-

Dimensioni complessive:

SUPERFICIE UTILE NETTA massima VANI ABITABILI così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq. 110

SUPERFICIE UTILE NETTA massima VANI ACCESSORI (da intendersi bagni, w.c. ,ingressi di superficie inferiore a 9 mq., disimpegni, vano scala, soffitte H.maggiore di 1,80 ml.) mq. 70

(SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE mq. 180)

SUPERFICI ESCLUSE DAL CALCOLO : centrale termica fino ad un massimo di mq. 8,00, vano tecnico per autoclave e deposito, vano scala (da considerare la superficie delle rampe), autorimesse (anche in porticato) per una S.U.N. massima di mq. 18.

ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ampliamento ml. 6,50

DISTANZE : come da Articolo 6.11 delle N.T.A. del P.R.G.

Caratteristiche costruttive degli ampliamenti:

Intonaco civile, con possibilità di parti di facciata in mattone o pietra di tipo locale a faccia-vista.

Tinteggiatura esterna in colori chiari tradizionali nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena

Infissi in legno con eventuali persiane alla fiorentina in legno o similare, di colore tradizionale.

Copertura a tetto tradizionale con manto in tegole e coppi o tegole portoghesi.

Comignoli con disegno tradizionale (esclusi i prefabbricati in Cls. o acciaio, in vista)

In generale, l'intervento dovrà essere effettuato in coerenza con le caratteristiche tipologico-costruttive della parte esistente, rispettandone le peculiari caratteristiche stilistico-costruttive, nonché le eventuali testimonianze storico-artistiche presenti.

Si precisa che, per essere considerato civile, dovrà essere dimostrato che l'edificio aveva tale caratteristica alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79, oppure essere stato oggetto di deruralizzazione ai sensi della stessa L.R. 10/79, prima, e della L.R. 64/95, poi.

Gli interventi di cui al presente punto sono vietati nelle sottozone Er

11- PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO CON VALORE DI PIANO ATTUATIVO

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di Piano Attuativo e quindi dovrà seguire l'iter di cui alla L.R. 5/97 Articolo 40, nei seguenti casi:-

- Quando il volume lordo delle nuove abitazioni superi i 1000 mc., o per volumi superiori articolati su più fabbricati.

12- PERMEABILITÀ DEI TERRENI

La superficie totalmente impermeabilizzata (**S.T.I.**), non potrà superare:

il 25% dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.

Il 15% dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore.

La superficie parzialmente impermeabilizzata (teli microforati e simili, inghiaiatore etc.)(**S.P.I.**) non potrà superare:

Il 75% dell'intera superficie aziendale per aziende fino alla consistenza di Ha 1.

Il 50% dell'intera superficie aziendale per aziende di consistenza superiore.

In ogni caso la somma tra **S.T.I.** ed **S.P.I.** non potrà superare il 75% della superficie aziendale, per aziende fino alla consistenza di Ha 1 ed il 50% per aziende di consistenza superiore.

E' fatto in ogni caso obbligo, di convogliare le acque pluviali in appositi bacini di raccolta.

L'attività di vasetteria dovrà tener conto dell'impatto ambientale della stessa sul territorio circostante. Si potranno quindi prescrivere eventuali schermature con essenze sempreverdi tipiche del contesto paesaggistico e naturale circostante.

Le strade interpoderali non potranno superare la larghezza di ml. 3.00 e non potranno essere asfaltate.

E' vietata la realizzazione di impianti di vasetteria nelle zone di Vincolo Paesaggistico di cui alle Leggi 1497/1939 e 431/1985, nelle sottozone E2, nonché nelle sottozone Er.

13- VOLUMI INTERRATI

Di norma non è ammessa la realizzazione di volumi interrati in zona agricola "E" di PRG.

Nelle sottozone E2, qualora la morfologia del terreno lo permetta, gli annessi di cui ai precedenti punti 2-3 potranno essere realizzati anche in interrato o seminterrato onde limitarne l'impatto ambientale sul territorio. In tal caso la Superficie Utile Netta sarà comunque quella prevista dai precedenti punti del presente articolo.

c) - SOTTOZONE Er EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESISTICO

Queste zone comprendono gli edifici singoli, i complessi edificati e le loro immediate pertinenze, che caratterizzano e connotano il paesaggio agrario nelle sue forme storiche.

Pertanto in queste zone, sono ammessi gli interventi edilizi di recupero funzionale ed architettonico, che devono tendere a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendone la distribuzione, le forme ed i materiali ed adottando tecniche e modalità esecutive compatibili con le caratteristiche storico-ambientali delle costruzioni.

Particolare cura dovrà essere posta nella conservazione e nel ripristino delle sistemazioni esterne degli edifici, evitando recinzioni, arredi e pavimentazioni, incongrui, conservando le alberature esistenti o sostituendole, quando necessario, con specie tradizionali.

L'eventuale aumento di unità immobiliari, dovrà comunque essere subordinato al mantenimento della unitarietà dei caratteri di finitura esterna degli edifici (aperture, infissi, materiali di copertura, gronde e pluviali, intonaci e tinteggiature, comignoli) e delle loro pertinenze esterne (strade di accesso, aie e corti, alberature etc.).

Al fine di tenere conto dei differenti gradi di conservazione dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali tradizionali riscontrabili nei singoli edifici e nei complessi edificati e di graduare conseguentemente il tipo di intervento edilizio ammissibile, le zone Er sono ulteriormente distinte in:

- Er1 - Zone edificate che conservano in misura evidente i caratteri tipologici ed architettonici tradizionali

In queste zone sono consentiti [interventi di Tipo I°, II°](#) di cui all'Articolo 7 bis delle presenti Norme.

- Er2 - Zone edificate che, pur conservando traccia dei caratteri tipologici ed architettonici tradizionali, hanno subito interventi incongruenti di tipo difficilmente reversibile.

In queste zone sono consentiti [interventi di Tipo I°, II° e III°](#) di cui all'Articolo 7 bis delle presenti Norme.

Interventi diversi da quelli sopraelencati potranno essere consentiti solo a seguito di approvazione di Piano di Recupero esteso all'intero edificio.

Articolo 26 Zone territoriali omogenee – F - .

Sono considerate zone territoriali omogenee "F" ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 147 della L. 06/08/1967 n. 675 e del D.M. 02/04/1968 n. 1444, le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Gli edifici esistenti nelle zone F potranno essere sottoposti soltanto a modifiche modeste, dirette sostanzialmente alla conservazione ed uso dell'immobile. Potrà essere autorizzata una eventuale variazione di destinazione purché ciò non comporti modifica dell'assetto urbanistico tale da ostacolare la futura realizzazione delle previsioni del Piano.

Le zone F, ai fini di una più puntuale disciplina degli interventi, si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozona F1 per attrezzature e servizi di interesse collettivo;
- sottozona F2 per attrezzature ed impianti sportivi;
- sottozona F3 per attrezzature ed impianti tecnologici;
- sottozona F4 parchi urbani e territoriali.

SOTTOZONE F1 PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Sono le aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse comunale o sovracomunale quali:

- servizi amministrativi comunali;
- attrezzature annonarie;
- attrezzature sanitarie (poliambulatorio);
- attrezzature scolastiche (oltre la scuola dell'obbligo);
- servizi di pubblica sicurezza;
- altre.

In tali zone si opera per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di zona.

Nella sottozona F1 si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	If = 3 mc/mq.
Rapporto di copertura	R.C. = 35%
Altezza massima	H = ml. 10,00
Parcheggi:	si fa riferimento all'Articolo 31 delle presenti Norme
Distanze:	si fa riferimento all'Articolo 6 punto 11 delle presenti Norme

Sono consentite abitazioni esclusivamente per il personale di custodia nel limite di 120 mq di superficie utile netta (S.u.n.).

SOTTOZONE F2 PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI

Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti sportivi il cui interesse supera quello del quartiere quali: piscina, palestra, campo di calcio con anello di atletica, ecc.).

Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione saranno realizzati per intervento edilizio diretto e per stralci funzionali in seguito alla presentazione di un organico progetto di insieme di iniziativa pubblica o privata che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, funzionali, urbanistici (aree di parcheggio e viabilità interne, aree di sosta, attrezzature specifiche, costruzioni accessorie).

Oltre ai volumi necessari alla realizzazione delle specifiche attrezzature potranno essere consentite costruzioni accessorie e di servizio (bar, depositi, spogliatoi, servizi igienici) nella misura strettamente necessaria alla funzionalità dell'area.

Quando la realizzazione degli interventi previsti sia di iniziativa privata, sarà disciplinata da apposita convenzione tra la proprietà o gli Enti gestori e l'Amministrazione Comunale nella quale saranno garantiti tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle attrezzature, le modalità di gestione, nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'intervento.

I volumi edilizi edificabili per la realizzazione delle attrezzature specifiche e di quelle integrative ed accessorie consentite saranno commisurate alle effettive esigenze come risulteranno documentate dal progetto di sistemazione.

La superficie occupata da impianti e parcheggi non potrà essere superiore al 70% della superficie totale e la residua parte dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato (parco naturale, giardino pubblico, attrezzature per il gioco libero).

Il progetto dovrà dimensionare inoltre l'entità dei parcheggi in rapporto ai carichi urbanistici relativi alle attrezzature previste.

SOTTOZONA F3 PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono le aree destinate ad attrezzature tecnologiche quali: stazioni di acquedotto, impianti di trasformazione dell'energia elettrica, autoparco comunale, cantieri e depositi comunali, impianti di depurazione, centraline telefoniche, ecc..

In queste zone si opera per intervento edilizio diretto esteso a tutta l'area con le modalità e gli indici di seguito specificati:

- per gli edifici esistenti sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dagli indici di zona e, per motivate esigenze funzionali anche in deroga, nella misura massima del 15% della Superficie utile (S.u.);
- per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità	If = 2,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura	R.C. = 40%
- Altezza massima	H = ml.
- 8,50

- Distanze: si fa riferimento all'Articolo 6 punto 11 delle presenti Norme.

Il progetto dovrà dimensionare inoltre l'entità dei parcheggi in rapporto ai carichi urbanistici relativi alle attrezzature previste.

In località il Torcitoio, lungo la strada provinciale Montalbano è prevista un'area da destinare a sede del Centro Operativo per la manutenzione stradale della zona di Lamporecchio: è prevista la realizzazione di una rimessa per macchine ed automezzi e di annessi locali di servizio (ufficio, servizi igienici, ecc.).

La dimensione complessiva prevista è di S.u.l. pari a 600 mq massimo, altezza massima ml. 500. Per le distanze oltre alle norme sopra richiamate si precisa che la fascia di rispetto, prevista per la provinciale del Montalbano di ml. 30,00, verrà ridotta a ml. 20,00.

SOTTOZONE F4 PARCHI URBANI E TERRITORIALI

Sono le zone del territorio comunale coperte in prevalenza da vegetazione di alto fusto, destinate a parco urbano o territoriale.

Fino all'attuazione delle previsioni di piano è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole, forestali di piantumazione e mantenimento degli alberi.

Nelle zone F4 si opera per intervento edilizio diretto in base ad un progetto complessivo di utilizzazione di iniziativa pubblica o privata.

Quando la realizzazione degli interventi sia di iniziativa privata sarà disciplinata da apposita Convenzione tra la proprietà o gli Enti gestori e l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico delle attrezzature e degli spazi, le modalità di gestione, i tempi ed i modi di realizzazione degli interventi.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta e di gioco, altre attrezzature compatibili con l'ambiente naturale.

Sono inoltre consentite piccole costruzioni di servizio nella misura strettamente necessaria all'esercizio delle attività sportive e ricreative ivi previste, e nel rispetto dei valori paesaggistici e naturalistici.

I parcheggi saranno dimensionati in rapporto al prevedibile carico urbanistico.

Articolo 26 bis Aree destinate ad impianti di servizio

Sono le aree destinate a distribuzioni di carburante ed autolavaggi.

In dette aree è ammessa la costruzione di chioschi, pensiline ed altri locali di servizio attinenti l'impianto.

Parametri urbanistici

- Rapporto di copertura max RC = 20% comprese le pensiline
- Altezza massima H = ml. 7,50
- Distanza massima dai confini laterali: ml. 5,00
- Area da destinare a verde privato:

VP = 25% minimo, in caso di nuovo impianto o di ristrutturazione totale

VP = 15% minimo, per gli altri interventi (comunque con superficie permeabile minima 25%)

Per la realizzazione di nuovi impianti o la completa ristrutturazione di esistenti si procede con Progetto Unitario Concordato (P.U.C.).

Per le aree non espressamente previste in cartografia, si potrà procedere ai sensi dell'Articolo 40 della L.R. 5/95, commi da 3 a 7, previa presentazione di progetto e atto d'obbligo.

Articolo 27

Zone - T - turistico - ricettive.

Sono le zone destinate all'esercizio delle attività di servizio ristorativo (ristoranti e simili) e ricettivo (alberghi, campeggi), e che sono distinte in:

- a) - sottozone T1 corrispondenti ad attrezzature alberghiere esistenti
- b) - sottozone T2 corrispondenti ad attrezzature ristorative esistenti
- c) - sottozone T3 corrispondenti a parchi di campeggio esistenti o di nuova previsione

a) SOTTOZONE T1 CORRISPONDENTI AD ATTREZZATURE ALBERGHIERE ESISTENTI.

Sono aree destinate all'ampliamento di strutture turistico-ricettive di tipo alberghiero o ristorativo esistenti, nonché alla realizzazione di attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero, funzionalmente connesse all'attività ricettiva.

In tali zone il rilascio della Concessione e' subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di sviluppo aziendale nel quale venga dimostrato il fabbisogno dell'azienda di nuove volumetrie, venga specificato il tipo di attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero che si intendono costruire, specificandone le modalità di pubblica usufruzione, nonché alla stipula di Convenzione con la quale il concessionario si impegna per se e suoi aventi causa a mantenere la destinazione ricettivo-alberghiera per un periodo non inferiore a dieci anni dalla data del rilascio del relativo certificato di agibilità.

I parametri urbanistici da rispettare in tali zone sono i seguenti:

L'incremento volumetrico massimo concedibile non potrà superare il 20% della volumetria esistente alla data di adozione delle Norme di Variante (20.3.90).

Parametri urbanistici da rispettare:

Rc max. = 0.20 mq/mq H max. = ml. 8.50

Parcheggi = 40 mq/100mc

SOTTOZONE - T2 - CORRISPONDENTI AD ATTREZZATURE RISTORATIVE ESISTENTI.

Corrispondono agli immobili esistenti che alla data di approvazione delle presenti norme ospitano attività turistico-ricettive di tipo ristorativo.

Qualora i parametri urbanistici vigenti nella zona omogenea di P.R.G. in cui si trovano non lo consentano, e al solo fine di consentire adeguamenti funzionali o a prescrizioni di Legge, tali edifici potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della S.C. e della volumetria esistente e destinata ad attività ricettive alla data di approvazione delle presenti norme.

E' consentirà la realizzazione di un alloggio per il gestore nei limiti della volumetria esistente o ampliata ai sensi del comma precedente.

La concessione per gli interventi previsti dal presente articolo e' rilasciata previa Deliberazione del Consiglio Comunale ed e' subordinata ai seguenti impegni:

- 1) Realizzazione di impianto di depurazione dei liquami secondo quanto previsto dalla L. 10.05.76 Nr. 319.
- 2) Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.
- 3) Dovranno essere garantiti spazi di parcheggio non inferiori a mq 40/100mc.

H max. = pari a quella della costruzione esistente e con un massimo assoluto di ml. 7.

SOTTOZONE - T3 - CORRISPONDENTI A PARCHI DI CAMPEGGIO ESISTENTI O DI NUOVA PREVISIONE.

Sono le zone destinate alla realizzazione di "aziende attrezzate per la sosta ed il soggiorno di ospiti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento" disciplinate dalla L.R. 29.10.1981, Nr. 79 "Disciplina dei campeggi e villaggi turistici" e successive modificazioni e integrazione (L.R. 11.08.1986, Nr. 38 e L.R. 17.06.1991 Nr. 29).

In queste zone sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, locali per servizi igienici e sanitari, per la ricezione, sale comuni di soggiorno, ristoranti, bar, spaccio di dimensioni proporzionate alle effettive capacità ricettive del campeggio, pronto soccorso, locali di deposito, attrezzature sportive e ricreative.

Per quanto e' previsto all'Articolo 12 della citata L.R. Nr. 79/81, la realizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici subordinata all'approvazione di un piano

particolareggiato di esecuzione o di piano di lottizzazione ai sensi della I.U. Nr. 1150/42 e successive modificazioni.

L'intervento dovrà essere esteso all'intera zona e dovrà contenere la completa descrizione delle opere di urbanizzazione, la sistemazione del terreno e del verde nonché i progetti delle opere edili previste.

CAPO VI
AREE DA RISERVARE A SPAZI, ATTREZZATURE, EDIFICI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Articolo 28

Aree per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo.

Sono le aree destinate alle attrezzature scolastiche esistenti e di previsioni, quali asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e corrispondenti a quelle indicate alla lettera a) del D.M. 02.04.1968 Nr. 1444.

I volumi edificabili sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme contenute nelle leggi e nei regolamenti specifici ed in particolare nel D.M. 18.12.1975 - "Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica".

- parcheggi inerenti le costruzioni: 10 mq/100 mc, minimo
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 10 mq/100 mc, minimo

In queste zone si opera per intervento edilizio diretto.

Sono consentiti:

- Per gli edifici la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'ampliamento nella misura consentita dalle norme citate.

Le aree non edificate possono essere sistemate a verde attrezzato.

Articolo 29

Aree per attrezzature di interesse comune.

Sono le aree destinate alle attrezzature di interesse comune esistenti e di previsione corrispondenti a quelle indicate alla lettera b) del D.M. 02.04.1968, Nr. 1444, e come di seguito specificate:

- attrezzature religiose (chiese ed altri servizi di culto)
- attrezzature culturali (biblioteche, centri e circoli culturali, ecc.)
- attrezzature assistenziali (mense, sedi di associazioni per la pubblica assistenza, ecc)
- attrezzature sanitarie (ambulatori, consultori, ecc.)
- attrezzature amministrative (uffici pubblici e privati di interesse pubblico, ecc.)
- attrezzature per pubblici servizi (uffici P.T., SIP, protezione civile, ecc.).

In tali zone si opera per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = e \text{ mc/mq.}$

Rapporto di copertura:	R.C. = 35%
Altezza massima:	ml = 10,00
parcheggi inerenti le costruzioni:	10 mq/100 mc, minimo
parcheggi di urbanizzazione primaria	10 mq/100 mc, minimo

Per gli edifici esistenti sono consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione, l'ampliamento entro i limiti consentiti dalle norme di zona.

Per le attrezzature comuni di tipo associativo, culturale, ricreativo, identificate con il solo specifico simbolo nella cartografia di P.R.G. e che ricadono in zone territoriali omogenee A, B e' ammesso nel rispetto delle norme di zona e per comprovate esigenze l'ampliamento "una tantum" in deroga agli indici di zona nel limite massimo del 15% della Superficie utile esistente alla data di adozione del Piano.

Le aree residue dalla edificazione dovranno essere opportunamente sistemate e destinate all'uso pubblico.

Oltre che agli Enti autorizzati e gestori, l'intervento e' consentito anche ai privati subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà indicare le opere da realizzare e le modalità di gestione nel pubblico interesse, nonché l'impegno a non mutare la destinazione d'uso.

Nel caso che le opere vengano realizzate da privati questi dovranno cedere all'Amministrazione Comunale le aree relative all'urbanizzazione primaria.

L'edificio dell'ex Cinema Eden in Piazza Vittorio Veneto a Casalguidi e' destinato ad accogliere le attività istituzionali della Arciconfraternita della Misericordia di Casalguidi, nonché altre funzioni culturali di pubblico interesse (Biblioteca comunale, sala per riunioni).

L'edificio e la relativa area di pertinenza, nonché i volumi derivanti dal suo ampliamento e ristrutturazione sono assoggettati a Piano di recupero che anche in deroga alle presenti Norme, ne stabilisce tutti i parametri edificatori, distanze dai confini dei fabbricati e dai confini di zona omogenea e la dotazione di parcheggi.

Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato all'approvazione del Piano di recupero da parte del Consiglio Comunale e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che ne indichi le opere da realizzare, le modalità di gestione nel pubblico interesse, nonché l'impegno a mantenere le destinazioni d'uso indicate nel Piano di recupero.

Articolo 30

Aree per verde pubblico di quartiere con o senza attrezzature sportive.

Sono le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, corrispondenti a quelle indicate alla lettera c) del D.M. 02.04.1968 Nr. 1444 e come di seguito specificate:

a) parchi o giardini pubblici per il gioco, il riposo, la ricreazione;

- b) spazi attrezzati per il gioco;
- c) campi per il gioco libero;
- d) spazi con attrezzature sportive di quartiere.

Aree attrezzature a parco o giardino pubblico (a-b-c-)

Si attuano per intervento edilizio diretto in base ad un progetto unitario esteso a tutta l'area.

I volumi delle costruzioni integrative ed accessorie consentite saranno commisurate alle specifiche esigenze delle varie aree come risulteranno documentate dal progetto di sistemazione e così pure la quantità di parcheggi necessarie.

Oltre agli elementi di arredo (panchine, fontane, recinzione, ecc.) sono consentite esclusivamente costruzioni relazionate alla destinazione di zona come servizi igienici, serre, chioschi, bar, piccole attrezzature di tipo ricreativo.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati e regolate da apposite convenzioni con l'obbligo di conservare il verde e gli arredi eventualmente esistenti e di sistemare le aree di pertinenza delle costruzioni stesse,, che dovranno essere di suo pubblico.

Per l'area "ex macelli", il progetto unitario di sistemazione studierà il recupero dell'edificio esistente per le destinazioni ivi previste, valutando l'opportunità di coprire la corte ricompresa fra i due corpi di fabbrica con copertura leggera e trasparente (ferro e vetro, alluminio e plexiglas).

Aree destinate a verde pubblico di quartiere con attrezzature sportive (d).

Le attrezzature e gli impianti sportivi di nuova previsione potranno essere realizzati per intervento edilizio diretto in seguito alla presentazione di un organico progetto di insieme che coordini gli aspetti naturalistici, architettonici, urbanistici (aree di parcheggio, aree di gioco, attrezzature specifiche dell'area e, nella misura strettamente necessaria, costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici).

La realizzazione degli interventi previsti per iniziativa privata sarà disciplinata da apposita convenzione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale nella quale saranno garantiti, tra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, le modalità di gestione, nonché i tempi ed i modi di realizzazione dell'intervento.

I volumi edilizi edificabili per la realizzazione delle attrezzature saranno commisurate alle specifiche esigenze come saranno individuate in sede di progetto.

La superficie sistemata a parco e a giardino non potrà essere comunque inferiore al 35% della superficie totale.

Articolo 31

Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Sono le aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto e definite con lettera d) del D.M. 01.04.1968 Nr. 1444. I parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo. I piani di intervento urbanistico preventivo ed i progetti attuativi preciseranno la forma e le dimensioni definitive di tali spazi. Nei progetti di intervento urbanistico preventivo gli spazi di sosta o parcheggio vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici, nelle quantità specificate nella tabella seguente, come opere di urbanizzazione primaria. Essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria ed agli edifici e di norma riferiti percentualmente alla cubatura o alla superficie teorica edificabile.

Nelle zone ove i parcheggi sono già indicati dalle tavole del P.R.G. è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità di parcheggio risultante dall'applicazione della tabella. Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica l'adeguamento delle quantità minime di parcheggio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, situati nelle zone A o in quelle centrali degli abitati di Casalguidi, Cantagrillo, Castellina, qualora l'area di pertinenza dell'edificio non consenta il rispetto delle quantità di parcheggio sopra indicate, il Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, potrà consentire la monetizzazione delle aree di parcheggio non realizzate. L'ammontare del contributo da versare da parte del concessionario verrà determinato sulla base dei costi medi di acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi e dei relativi costi di costruzione, da stimare al momento della monetizzazione.

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

TIPOLOGIA

Spazi di sosta e parcheggio

Mq/100mc mq/mq di S.U.

Edifici di abitazione in zone residenziali, di Ristrutturazione, completamento, espansione.	3	--
Cinema, teatri, impianti sportivi, da spettacolo coperti.	27	--
- Ospedali, case di cura, ambulatori, o poliambulatorio Attrezzature comuni.	10	--
Uffici.	8	--
Strutture Commerciali.	--	0,8
Impianti sportivi da spettacolo scoperti.	--	1,0
Altri impianti scoperti.	--	0,2

CAPO VII
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI

Articolo 32
Aree sottoposte a vincolo di rispetto cimiteriale

Sono le aree di rispetto a quelle occupate dai cimiteri esistenti ed a quelle destinate al loro ampliamento, e sottoposte al vincolo di cui all'Articolo 338 della Legge 27.07.1934 Nr. 1265.

In queste zone è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività agricole.

Negli edifici eventualmente esistenti in queste aree gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria.

Articolo 33
Aree vincolate a verde privato.

Sono aree di proprietà privata sistemate a giardino o a parco nella maggior parte dei casi di pertinenza di edifici di rilevante interesse ambientale e paesistico.

Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale dovrà essere mantenuto e reintegrato.

Nei giardini e parchi può essere autorizzata la trasformazione dell'impianto del verde, ad eccezione di quello di particolare valore storico e/o estetico per il quale è obbligatorio il mantenimento dello stato originario.

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione. Per le costruzioni esistenti gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo.

Articolo 34
Aree soggette a vincolo idrogeologico.

La maggior parte del territorio comunale all'esterno dei centri edificati è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Per queste zone valgono quindi le prescrizioni decreto legge 30.12.1993 Nr. 306 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani".

Ogni richiesta di concessione tendente a modificare il naturale assetto del suolo dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione dell'Autorità Forestale.

Articolo 35
Aree di rispetto panoramico-ambientale

Con D.M. 26.04.1973 è stata dichiarata di interesse panoramico, ai sensi della Legge 29.07.1939, Nr. 1497 tutta la fascia del territorio comunale adiacente l'Autostrada Firenze-Mare nella misura di ml. 150 a Nord e ml. 100 a Sud.

Articolo 36
Aree di rispetto fluviale.

Fino all'entrata in vigore delle direttive definitive previste all'Articolo 7 – paragrafo 3 della Deliberazione del Consiglio Regionale Nr. 230/94 le zone a rischio idraulico del territorio comunale sono individuate ai sensi della citata Delibera 230/94. In tali zone gli interventi sono disciplinanti dagli artt. 1,2,3,4 della Deliberazione medesima.

Articolo 36 bis
Sostituzione pertinenze esteticamente non idonee.

In tutte le sottozone del territorio comunale i box e le capanne di lamiera o di altro materiale precario esteticamente inidoneo, purché condonati e/o urbanisticamente conformi possono essere sostituiti con strutture in muratura della stessa superficie, volume e destinazione, nel rispetto della tipologia del fabbricato principale (con copertura e finiture esterne di tipo tradizionale).

La stessa facoltà, ad esclusione degli immobili ricadenti nelle zona "A" e sottozone "Br" ed "Er", è concessa anche previo spostamento del manufatto sul lotto, nel rispetto delle distanze delle rispettive sottozone, al fine di una migliore collocazione degli stessi nel tessuto urbanistico ed ambientale.

Articolo 36 ter
Aree destinate a protezione idraulica

¹Sono le aree indicate in cartografia con apposita simbologia, interessate da interventi, con progetti pubblici, di messa in sicurezza idraulica (casce di espansione, riprofilatura argini etc...).

In tali aree, sono ammessi, oltre ai suddetti interventi, quelli di ripristino delle opere a protezione, mentre non è consentita la realizzazione di alcun manufatto o costruzione anche precaria o stagionale, nonché modifiche colturali.

¹ Variante al P.R.G.C. approvato con delibera C.C.65 del 20/07/2004 pubblicato sul B.U.R.T. n.35 il 01/09/2004

CAPO VIII NORME FINALI

Articolo 37 Strutture distributive.

L'attuazione delle previsioni dei "Piani di adeguamento e sviluppo della rete distributiva" redatti ai sensi della Legge 11.06.1971, Nr. 426 "Disciplina del Commercio" dovrà avvenire in armonia con le previsioni del P.R.G.

Le quantità di nuove superfici di vendita e le disponibilità che si determineranno a seguito di cessazioni o di spostamento di esercizi commerciali per le diverse "zone commerciali" saranno localizzate nelle zone con specifica destinazione commerciale o al di fuori di queste preferibilmente nelle aree per le quali lo sviluppo edilizio si attua tramite progetto urbanistico concordato o intervento urbanistico preventivo per le quali si prevedono destinazione d'uso integrate (residenze, commercio, servizi). In sede di progettazione di tali strumenti e nei limiti delle norme di zona saranno fissate le quantità di superficie più idonee anche in riferimento ai generi di largo e generale consumo.

Articolo 38 Prescrizioni per le zone sismiche.

Il Comune di Serravalle P.se è stato dichiarato con D.M. 10.03.1982 Nr. 59 "Aggiornamento delle zone sismiche della Regione Toscana", con grado di sismicità 9.

A tutte le costruzioni da realizzare nel territorio comunale si applicano le norme vigenti per le zone sismiche previste dalla Legge 02.02.1974 Nr. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e dal D.M. 19.06.1984 "Norme tecniche relative alle zone sismiche".

Si richiamano in particolare le norme che sono più rilevanti sul piano urbanistico.

Per le sopraelevazioni l'Articolo 14 della Legge Nr. 64/74 consente sopraelevazioni di un piano anche per gli edifici in muratura.

Per le altezze massime degli edifici in rapporto alle distanze da altri edifici, strade o confini i punti C2 - C3 - C4 del D.M. 19.06.1984 che possono essere così riassunti:

- per edifici con più di un piano o di altezza a ml. 7.00 la distanza minima fra l'edificio ed il ciglio opposto della strada (o spazio pubblico) su cui prospetta non deve essere inferiore a ml. 10.00; inoltre la massima altezza per ciascun fronte dell'edificio non può superare il doppio della suddetta distanza;
- negli edifici in angolo su strade di diversa lunghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita per la strada più larga;
- per le costruzioni in aderenza deve osservarsi che due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico

organismo statico, realizzando la completa solidarietà strutturale, diversamente deve essere realizzato il giunto tecnico non inferiore a 1/100 dell'altezza.

Articolo 39
Indagini geognostiche e geotecniche.

Il P.R.G. è stato redatto in osservanza della vigente normativa nazionale e regionale che prevede la conoscenza del territorio dal punto di vista della esondabilità e della stabilità dei versanti, anche sotto l'aspetto della prevenzione dal rischio sismico, finalizzata alla sua utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Si richiamano quindi le norme introdotte da:

- Legge 02.02.1974, Nr. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- D.M. 21.01.1981 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate....";
- L.R. 17.04.1984, Nr. 21 "Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico, in attuazione dell'Articolo 20 della Legge 10.12.1981, Nr. 741.

La citata L.R. Nr. 21/84 prevede che nei Comuni dichiarati a rischio sismico, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi devono essere effettuate indagini atte a verificare la realizzazione delle previsioni sotto il profilo geologico e la loro compatibilità con le caratteristiche dei terreni, individuando anche nella fase attuativa la sopportabilità dei carichi e le prescrizioni esecutive imposte dalle caratteristiche del sottosuolo.

La stessa Legge prevede inoltre che la valutazione della adeguatezza delle indagini è effettuata dalla Giunta Regionale in sede di approvazione degli strumenti urbanistici.

In ordine a quanto sopra è stata redatta, per la fascia del territorio di prevista urbanizzazione, la carta della programmazione delle indagini geotecniche in cui sono indicati i vari tipi di indagine conoscitivi della struttura geologica dei terreni interessati.

L'effettuazione della indicata campagna di indagine potrà permettere, in fase di redazione degli strumenti urbanistici attuativi, di conoscere la risposta dei singoli terreni all'onda sismica determinandone così la reale utilizzabilità.

Articolo 40
Essenze arboree.

Si fornisce di seguito elenco di essenze arboree consigliate per la sistemazione di parchi e giardini pubblici e privati.

PIANTE AUTOCTONE (area europea) Acer monspessulanum Acer campestre

Alnus cordata Cornus mas e sanguinea Cratageus monogyna e oxyacantha Evonymus europaea

Fraxinus ornus
 Cupressus sempervirens
 Juniperus communis
 Laburnum anagyroides
 Ulmus campestris
 Spartium yunceum
 Quercus pedunculata
 Salix caprea
 Salix alba
 Taxus baccata

**Segue - PIANTE AUTOCTONE
 (area europea)**

Populus alba
 Populus nigra e nigra pyramidalis
 Cercis siliquastrum
 Ficus carica
 Morus alba
 Olea europea
 Phyllirea
 Pistacia lentiscus
 Arbustus unedo
 Quercus ilex
 Pinus halepensis
 Pinus pinaster ecc.
 Pinus picea
 Quercus serriflora (rovere)
 Quercus pubescens (roverella)
 Fraxinus excelsior

Segue -PIANTE AUTOCTONE (area europea)

Laurus nobilis
 Viburnum
 Pinus sylvestris
 Abies alba
 Picea excelsa
 Larix europea
 Quercus cerris
 Sambucus nigra
 Sorbus domestica
 Sorbus aucuparia
 TiliaPlatyphillos
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Betulla verrucosa
 Boxus sempervirens
 Ilex aquifolium
 Platanus occidentalis ed orientalis
 Carpinus betulus
 Fagus var.
 Rosa canina

Punica granatur
 Rhamus alaternus
 Zizuphus sativa
 Hippophae fhamnoides
 Rhus cotinus
 Tamarix gallica
 Nespulus germanica
 Prunus avium e mahaleb
 Castanea sativa
 Corylus avellana
 Juglans regia

**PIANTE RESISTENTI
 ALL'INQUINAMENTO
 ATMOSFERICO**

Acer spp.
 Ailanthus glandulosa
 Alnus cordata
 Berberis julianae
 Buxus sempervirens
 Carpinus betulus
 Catalpa bignoides
 Celtis australis
 Fraxinus excelsior
 Gleditschia triacantos
 Juglans nigra
 Liriodendron tulipifera
 Magnolia grandiflora
 Ostrya carpiniflora
 Robinia pseudoacacia
 Quercus rubra
 Quercus petraea
 Quercus palustris
 Sambucus spp.
 Salisburia adiantifolia
 Sophora japonica
 Sorbus aucuparia

**Segue - PIANTE RESISTENTI
 ALL'INQUINAMENTO
 ATMOSFERICO**

Tilia platyphillos
 Tilia tormentosa
 Cedrus atlantica glauca
 Chamaecyparis lawsoniana
 Juniperus virginiana
 Pinus excelsa
 Pinus nigra austriaca
 Cotoneaster spp.
 Eleagnus angustifolia
 Hedera helix
 Hippophae rhamnoides
 Mabbonis spp.
 Pyracantha coccinea

Viburnum lantana
Juniperus communis
Taxus baccata
Ilex aquifolium
Laurus nobilis
Taxodium distichum
Thuja occidentalis

Laurus nobilis
Quercus ilex
Ligustrum var.

PIANTE ALL'INQUINAMENTO	RESISTENTI
Acer patanoides	
Fraxinus	
Quercus palustris	
Liquidambar styraciflua	
Gleditschia triacanthos	
Ailanthus var.	
Salisburia adiantifolia	
Sophora japonica	
Robinia pseudoacacia pyramidalis	
Lagerstroemia indica	
Magnolia grandiflora	e G.
Gallisoniensis	

**PIANTE DI PARTICOLARE
INTERESSE PER IL PORTAMENTO**
(per spazi ridotti – viali città)

Liquidambar styraciflua
Ginko bilboa pyramidalis
Quercus robor pyramidalis
Robinia pseudoacacia pyramidalis
Carpinus betullus pyramidalis
Quercus palustris
Acer globosum
Cedrus atlantica/Libani pyramidalis
Cedrus atlantica glauca pyramidalis
Cedrus deodara pendula
Magnolia grandiflora gallisonensis ad
albereto
Ligustrum var. alberetto

APPENDICE

ELENCO CATASTALE DEI FABBRICATI DI VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE E PAESISTICO DI TIPO A1, A2 e Er, ESTERNI ALLA CARTOGRAFIA IN SCALA 1/2000-

Foglio	Mappali	Toponimo catastale	Categoria
4	8-10-11		Er/1
4	55 - 149	PIAN DEL CERRO	Er/1
4	75 - 76	CASA BARNI	Er/1
4	82	CASA FERRONI	Er/1
4	84	CASONE	Er/1
4	89	CAPANNE	Er/1
5	29-30-31-32-33-34-208-209	VENTOSOLA	Er/2
5	71-72	LE LIPE	Er/2
5	81-82	LA SCALA	Er/1
5	88-89-90	VALLINO	Er/1
5	130	C. BIGAGLI	Er/2
5	158	CASALINO	Er/2
5	170 - 171	PATATAIO	Er/1
5	179 - 180	FAUSTA	Er/1
5	184	PITTI	Er/1
5	150	CROCINA	A2
6	123-124-125-126-620		Er/2
6	205-206-207-196-198-661	COLOGNOLA	Er/2
7	4-5-6-7-8		Er/1
7	23-24	GALLAIA	A2
7	19		Er/1
9	42	PITTI	Er/1
9	46		Er/1
9	59	ARANCIO	Er/2
9	62		Er/1
9	64-65-66		Er/1
9	27	VILLA NIZZI + PARCO	A2
11	62		Er/1
11	82-83	LANCIOLE	Er/1
11	92-93-149	LANCIOLE	Er/1
11	59		A2
14	4-5	PODERE FANTI	Er/2
14	6-7-8-126-127	PODERE RIMOLANTE	Er/1
14	95	PODERE TORRETTA	Er/1
14	99	POD. PIAN DEL MONTE I°	Er/1
14	166-167-168-169-170-171	POD. PIAN DEL MONTE II°	Er/1
14	182-183	PODERE PANCORE	Er/1
14	20-21-22-107-108	VILLA PARRI	A2
16	2		Er/1
16	24-25-40-41-373	PODERE PERTICAIA ALTA	Er/1
16	145-146-147-148-149-372	PODERE	Er/1

		DELL'UCCELLIERA	
16	161-378	PODERE POGGIOLINA BASSA	Er/1
16	174-377	PODERE POGGIOLA II	Er/1
16	185-189-190-212-374-375-376	PODERE ULIVETO	Er/1
16	187	PODERE CASACCIA	Er/1
16	324-325-246-326-385-386	PODERE CALA	Er/1
16	110	PODERE DELLA GUARDIA	Er/1
17	Sviluppo "A"	LE VILLE	Er/1
17	66-68-69-36-198-245-246	LE VILLE	Er/1
17	127-128	IL PODERINO	Er/1
17	256-257-168-169	CASSETTA NICONI	Er/1
17	73-74-75-215-216	LE QUATTRO QUERCE	A2
18	38	CASANOVA	Er/1
18	79		Er/2
18	86-87-88-89-90	MONTALTO	Er/2
19	13-217		Er/1
19	16	LE VIGNE GRANDE	Er/1
19	30-31-32-33-34	LE VIGNE GRANDE	Er/2
19	40	PODERE BACCIONI	Er/1
19	69-70-71-144-166-170-173	CASINO DI S. MICHELE	Er/1
19	85	PODERE IL CASINO	Er/1
19	88-89	PODERE VALLE	Er/1
19	106	CASINO DEL DIAVOLO	Er/1
19	126	VOLPONE	Er/1
19	8-9-10	VILLA MONTEGATTOLI	A2
20	13-109-177	PODERE CASANOVA	Er/1
20	17		Er/2
20	29-178	LA FONTANA	Er/1
20	104-179-180	VOLPONE	Er/1
20	42-43-44-45-46-119-120-152-172	MONTECHIARO	A2
21	15-23	PANTANO I°E II°	Er/1
21	51-52-155	PANTANO III° E IV°	Er/1
21	54	CASA STELLA	Er/1
21	60-61-62-63	LA STELLA	Er/2
21	84-85-86-87-88-89-90	CASA STELLA	Er/1
21	96	CASA STELLA	Er/1
21	177-178-5-12-207	II POGGIO	Er/2
22	20-21-22-23-24-25	VILLA SALVADORI	Er/1
23	78-80-83	LE CAPANNACCE	Er/1
23	90-91		Er/2
23	130-157		Er/1
23	132-133		Er/1
23	Nucleo di Vinacciano	VINACCIANO	A1
24	1-101		Er/1
24	8	PODERE MACOLO	Er/1
24	66		Er/1
24	72		Er/1
24	77		Er/1

24	99	CASA DELL'OPERA	Er/1
24	108-109-110-31-32	VILLA BRACORDINO	A2
24	57-111-113-52-112	VILLA GODEMIA	A2
25	7	CASA BIANCA	Er/2
25	32-33-34-35-36	CASTEL NATI CASTELLINO	Er/2
25	126-219-357		Er/1
25	130	VILLINO CASTELNUOVO	Er/1
25	120-121-122-216-217		Er/1
25	138	PODERE CASTELNUOVO	Er/2
28	Convento delle Grazie	LE GRAZIE	A1
29	37-38-68-69	ROMITINO	Er/1
29	57-75	PODERE CASSERINO	Er/1
30	16	FORNACCIONE SOTTO	Er/1
30	23-23-24	MIGNOLLA	Er/1
30	29	FORNACCIONE SOTTO	Er/1
30	97-98	VILLA VECCHIA	Er/1
30	100-101-102-103-14-149-150-151-152	MOLINACCIO	Er/2
31	34		Er/1
32	12-21	PODERE LE RAVE	Er/1
32	27-31-46		Er/1
33	3	PODERE NUOVO	Er/1
33	27-169	PODERE DELLA VILLA	Er/1
33	43	PODERE TRAPPOLA	Er/1
33	69	PODERE FABBRICA	Er/1
33	81	PODERE CILIEGIA	Er/1
33	92-93-94-95	PODERE TRAPPOLINO	Er/1
33	109-110-151-153	PODERE CILIEGIA II° E III°	Er/1
33	144-23	FATTORIA MONTALETTO	Er/1
33	149-206	PER IL RESTO	Er/1
33	28-29-30	VILLA DOLFI	A2
33	146-147-148	PER LA CHIASETTA	A2
33	56-57-58-180-186	VILLA MONTALETTO	A2
34	27-28-279	PODERE CASTELNUOVO	Er/1
34	62-63-64-65-67	CASTELLO BIAGINI	Er/1
34	195		Er/2
34	217-219-220	PODERE DEI BOBI	Er/1
34	223	PODERE ROMITINO	Er/1
34	227	PODERE PERGOLA	Er/1
39	17	LE ROCCHINE	Er/1
40	8	PODERE ROMITINO	Er/1
40	17-18-19-20-21-22	CASTEL DEI BOBI	Er/1
40	43	LE QUERCI	Er/1
40	80-81-206-207	PODERE BACO	Er/1
40	91-92-93-94-95-96-176-169-171-190-210	VEZZOSI	Er/2
40	129-130	PODERE BACO	Er/1
40	133	IL PINO	Er/1
40	142-143-144	POGGIO DEI VACCAI	Er/2
41	74-75-76-77-78-277	LOCALITA'	Er/1

		BUGIGATTOLI	
41	96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-304-305-306	LOCALITA' BUGIGATTOLI	Er/1
41	109	LOCALITA' BUGIGATTOLI	Er/1
41	125-126	LOCALITA' BUGIGATTOLI	Er/1
41	136-137-138-139-175-283-284		Er/2
41	157-285-359-360-361-362	PODERE CASTELLI I°	Er/2
41	165	LOCALITA' BUGIGATTOLI	Er/1
41	171-172	VILLA CASTELLO	Er/2
41	181-182-183-184	LOCALITA' BUGIGATTOLI	Er/1
41	197-198	PODERE CASTELLO III°	Er/2
41	199	LOCALITA' CASTELLO	Er/1
41	219-220-222-223-224	LOCALITA' CASTELLO	Er/1
41	244-345	LOCALITA' CASTELLO	Er/1
41	258	PODERE ACQUEDOTTO	Er/1
41	278-117-279-280	PODERE POGGIOLINO	Er/1
41	340-341-342-11	LOCALITA' BUGIGATTOLI	Er/2
41	118-119-282-281-315-314-313	VILLA POGGIOLINO	A2
42	89-266		Er/1
42	116	PODERE DELLE VERGINI	Er/1
42	143		Er/2
42	145-262	PODERE CONCO I°E II°	Er/1
42	265-76	PODERE CASSERO I° E II°	Er/1
43	4	BURRASCA	Er/1
43	13	LA VALLE	Er/1
43	51	CASA AL VENTO	Er/1
43	55-56	LIPPO	Er/2
43	58-59-60-61-62-63	CASA AL VENTO	Er/1
43	106	PODERE TOPO	Er/1
44	34		Er/2
44	38		Er/2
44	39-40-41-42-43		Er/2
44	46-65-372-373-374	PODERE DEL BACO	Er/1
44	102-103	PODERE BOSCACCIO	Er/1
44	215-216-217-218-219-220-221-222-296-359	PODERE CASTEL MOROSI	Er/2
44	244-245-252	CASA BORSELLI	Er/1
44	258-259	PODERE CAGNAMORTA	Er/1
44	284	VILLA BACO	Er/1
44	54-55-32	VILLA DEL BACO	A2
45	31-32-33-34-35-36-37-38-39-40	LA PANTIERA	Er/1
45	43-44-45-46	POGGIOPARI	Er/1
45	51		Er/2
45	56		Er/2
45	105	PODERE CASA NUOVA	Er/2

45	107-108-109-110-111	VALLONE	Er/1
45	196-246-248		Er/2
45	205-206-207-208-209-211	ULIVECCHIO	Er/2
45	213-223-240		Er/2
46	17-18	PODERE CAGNAMORTA	Er/1
46	54	CASE PACINI	Er/1
47	6-7-185-186-187-190-191-192		Er/1
47	9-10		Er/1
47	50	SAN BIAGIO	Er/2
47	57		Er/1
47	87-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-84-85-200-201		Er/1
47	134		Er/1
47	139		Er/1