

## Comune di Montale

# PIANO REGOLATORE GENERALE STRUMENTO IN VIGORE FINO AL 9.6.2009

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- integrate ed adeguate a seguito:
- dell'accoglimento delle prescrizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale nr. 1442 del 15.12.1997 di approvazione del PRGC;
  - delle varianti approvate con atto consiliare n. 59 del 20.12.2002
  - della variante approvata con atto consiliare n. 63 del 19.9.2003
  - della variante approvata con atto consiliare n. 69 del 21.10.2003
  - della variante approvata con atto consiliare n. 15 del 04.03.2004
  - della variante approvata con atto consiliare n. 103 del 16.12.2004

PROGETTISTA  
Arch. Giannino Biaggini

*aggiornato alle varianti del Dicembre 2004*

### INDICE

#### PARTE I-DISPOSIZIONI GENERALI

##### CAPITOLO I - GENERALITA'

- [Art. 1](#) - Finalità generali del Piano
- [Art. 2](#) - Elementi costitutivi del P.R.G.
- [Art. 3](#) - Ambiti di applicazione delle normative di P.R.G.

##### CAPITOLO II – INTERVENTI EDILIZI

- [Art.4](#) - Definizione degli interventi edilizi

##### CAPITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI

- [Art. 5](#) - Parametri e indici
- [Art. 6](#) - Definizione di parametri e indici urbanistici
- [Art. 7](#) - Definizione di parametri e indici edilizi
- [Art. 8](#) - Distanze e Altezze
- [Art. 8 bis](#) - Classificazione degli esercizi commerciali al dettaglio
- [Art. 8 ter](#) - Dotazione e caratteristiche dei parcheggi a servizio degli esercizi commerciali al dettaglio

#### PARTE II-ATTUAZIONE DEL P.R.G.

##### CAPITOLO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- [Art. 9](#) - Modalità di attuazione del P.R.G.
- [Art. 10](#) - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)
- [Art. 11](#) - Intervento urbanistico preventivo
- [Art. 12](#) - Intervento edilizio diretto

##### CAPITOLO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- [Art. 13](#) - Piani Particolareggiati d'Esecuzione (P.P.E.)
- [Art. 14](#) - Altri Piani Particolareggiati comunali e Piani di Recupero
- [Art. 15](#) - Piani di Lottizzazione Convenzionata
- [Art. 16](#) - Convenzioni nei Piani di Lottizzazione

##### CAPITOLO III - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

- [Art. 17](#) - Concessione ad edificare
- [Art. 18](#) - Convenzioni per l'edilizia abitativa
- [Art. 19](#) - Termini di decadenza della Concessione

[Art. 20](#) - Edificabilità ai fini della Concessione edilizia  
[Art. 21](#) - Autorizzazione

#### CAPITOLO IV - ONERI DI URBANIZZAZIONE

[Art. 22](#) - Opere di urbanizzazione  
[Art. 23](#) - Corrispettivo delle Concessioni

#### CAPITOLO V - NORME GENERALI

[Art. 24](#) - Area di pertinenza degli edifici esistenti  
[Art. 25](#) - Decoro dell'ambiente urbano  
[Art. 26](#) - Tutela e sviluppo del verde

### PARTE III-PREVISIONI DI P.R.G.

#### CAPITOLO I - DIVISIONI IN ZONE

[Art. 27](#) - Divisione del territorio comunale in zone omogenee

#### CAPITOLO II - ZONA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

[Art.28](#) - Zone degli insediamenti storici (A)  
[Art.28 bis](#) - Zone di recupero all'interno degli insediamenti storici

#### CAPITOLO III - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

[Art. 29](#) - Zone di recupero architettonico e funzionale (zone di tipo B Speciale)  
[Art. 30](#) - Zone prevalentemente residenziali di completamento (B)  
[Art. 31](#) - Zone prevalentemente residenziali di progetto (C)

#### CAPITOLO IV - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E DI TRASFORMAZIONE

[Art. 32](#) - Zone di ristrutturazione urbanistica (RU) - Zone di trasformazione urbanistica (TU)

#### CAPITOLO V - ZONE PRODUTTIVE

[Art. 33](#) - Zone produttive (D)  
[Art. 34](#) - Zone industriali e artigianali  
[Art. 35](#) - Zone per attrezzature tecniche (D1.8)  
[Art. 36](#) - Zone per depositi di materiali  
[Art. 37](#) - Zone per cave (D1.9)  
[Art. 38](#) - Zone per bacini idrici (D1.10)  
[Art. 39](#) - Zone commerciali (D2.1)  
[Art. 40](#) - Zone per insediamenti di autotrasportatori (D2.2)  
[Art. 41](#) - Zona Centro Intermodale (D2.3)  
[Art. 42](#) - Zone alberghiere (D2.4)

#### CAPITOLO VI - ZONE AGRICOLE

[Art. 43](#) - Zone agricole (E)

#### CAPITOLO VII - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

[Art. 44](#) - Zone per servizi di interesse generale (F)  
[Art. 45](#) - Zone di interesse naturale  
[Art. 46](#) - Zone per la viabilità  
[Art. 47](#) - Zone ferroviarie

### PARTE IV-NORME PARTICOLARI

[Art. 48](#) - Inquadramento ai fini della L.64/74 e Direttiva Regionale 94/85  
[Art. 49](#) - Ritrovamenti archeologici  
[Art. 50](#) - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di P.R.G.  
[Art. 51](#) - Zone a demolizione e restituzione di area libera  
[Art. 52](#) - Edifici esistenti in zone soggette a intervento urbanistico preventivo  
[Art. 53](#) - Interventi su immobili condonati  
[Norma transitoria](#)

#### APPENDICE

[LEGENDA DEI SIMBOLI E DELLE CAMPITURE](#)

## PARTE I-DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPITOLO I - GENERALITA'

#### Art. 1 - Finalità generali del Piano

1. Il Piano individua e tutela le risorse del territorio e prevede interventi sulle zone edificate e inedificate finalizzati alla riorganizzazione del sistema insediativo e, in generale, dell'ambiente, in modo da conseguire il suo miglioramento complessivo, avendo per riferimento sovracomunale l'area Firenze-Prato-Pistoia.

#### Art. 2 - Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

- |    |  |    |                                   |    |          |    |          |
|----|--|----|-----------------------------------|----|----------|----|----------|
| 1) |  |    | Relazione                         |    |          |    | generale |
| 2) | Tavole   | di | analisi                           | in | scala    |    | 1:10000  |
| 3) | Tavole   | di | analisi                           | in | scala    | 1: | 2000     |
| 4) | Elaborati relativi all'"Assistenza geologica"  |    | con relazione, normativa e tavole |    | in scala |    | 1:5000   |
| 5) | Quadro d'unione con individuazione delle destinazioni urbanistiche nella parte del territorio non coperta da cartografia |    | dettagliata                       | in | scala    |    | 1:10000  |
| 6) | Tavola   | di | progetto                          | in | scala    | 1: | 4000     |
| 7) | Tavole   | di | progetto                          | in | scala    | 1: | 2000     |
| 8) | Norme Tecniche di Attuazione   |    |                                   |    |          |    |          |

2. Le tavole di analisi costituiscono strumento conoscitivo della realtà territoriale. In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

#### Art. 3 - Ambiti di applicazione delle normative di P.R.G.

1. Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n.1150, della Legge 28 gennaio 1977, n.10, e delle successive modificazioni e integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia viene applicata a tutto il territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle tavole di Piano, nelle presenti Norme di Attuazione e nella Relazione illustrativa. Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti ciascuna zona interessata dall'intervento edificatorio devono essere osservate sia nella stesura dei piani preventivi sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

### CAPITOLO II – INTERVENTI EDILIZI

#### Art. 4 - Definizione degli interventi edilizi

1. Interventi di trasformazione fisica del territorio

All'interno delle aree soggette al P.R.G. sono ammesse le seguenti categorie di intervento che prevedono nuove volumetrie, incrementi o diminuzioni di quelle esistenti:

Nuova Demolizione Ampliamento Sopraelevazione	costruzione
--	-------------

Sono inoltre ammesse le opere di urbanizzazione.  
Gli interventi di cui ai precedenti punti 1,2,3 e 4 vengono di seguito definiti.

1.1 Nuova costruzione  
Sono considerati nuova costruzione gli interventi, realizzati entro o fuori terra su area non utilizzata in precedenza per l'edificazione, riguardanti l'edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione, nonché tutto ciò che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo ivi compresi gli involucri mobili insistenti stabilmente sul suolo.  
E' altresì considerato intervento di nuova costruzione la ricostruzione di edificio demolito qualora non rientrante nella successiva definizione di "fedele ricostruzione". La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici di zona.

1.2 Demolizione  
Sono interventi di demolizione gli abbattimenti totali di edifici o manufatti a prescindere dalla loro ricostruzione.

Gli interventi di demolizione come sopra definiti sono soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art.4 della L.R. 52/99.

1.3 Ampliamento  
Sono interventi di ampliamento quelli effettuati al fine di ingrandire, in aderenza, un fabbricato esistente che deve mantenere le proprie caratteristiche tipologiche. L'ampliamento è ammesso nei limiti fissati globalmente per il lotto di pertinenza dalle prescrizioni di zona.

1.4 Sopraelevazione  
Sono interventi di sopraelevazione gli ampliamenti in senso verticale degli edifici esistenti, che non comportino aumenti della superficie coperta (Sc). E' altresì considerato sopraelevazione l'intervento di formazione del cordolo d'appoggio della copertura.  
Ai fini del rispetto delle caratteristiche tipologiche e quantitative dell'edificio, vale quanto indicato nella precedente definizione di ampliamento.

2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente  
Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Restauro e risanamento conservativo
- 4) Ristrutturazione edilizia
- 5) Ristrutturazione urbanistica

I suddetti interventi vengono di seguito definiti con riferimento alle normative nazionale e regionale vigenti.

2.1 Manutenzione ordinaria  
Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

2.2 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 ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.  
Negli edifici di tipo "tardo liberty", databili ai primi decenni del novecento, anche se non classificati di valore storico-architettonico-testimoniale-ambientale nello strumento urbanistico vigente, deve essere preservata con particolare cura la configurazione delle facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi e aperture originali.

2.3 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 d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

2.4 Ristrutturazione edilizia  
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Negli edifici di tipo "tardo liberty", databili ai primi decenni del novecento, non classificati di valore storico-architettonico-testimoniale-ambientale nello strumento urbanistico vigente, deve essere preservata con particolare cura la configurazione delle facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi e aperture originali. L'eventuale costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, deve essere attuata nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio salvaguardando in ogni caso la configurazione della facciata principale. Gli interventi di ristrutturazione comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con lo stesso ingombro planivolumetrico, la stessa sagoma e identica tipologia strutturale, con identici materiali, finiture, particolari costruttivi e decorativi, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento

dell'edificio alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza nei limiti fissati globalmente per il lotto dalle prescrizioni di zona;

3) le addizioni "una tantum", anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per realizzare o potenziare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, ove inesistenti o insufficienti rispetto ai limiti di seguito fissati, ed il rialzamento del sottotetto, ove lo stesso rialzamento non sia esplicitamente escluso dagli strumenti urbanistici vigenti.

I servizi igienici e le autorimesse devono avere una superficie lorda massima rispettivamente di mq 7,00 e di mq 18,00.

I volumi tecnici non possono avere superficie superiore a quella strettamente richiesta dalle vigenti normative del settore per l'alloggiamento degli impianti tecnologici. Il rialzamento del sottotetto è consentito nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari e nel rispetto delle seguenti condizioni:

l'edificio interessato ricada in una zona del territorio comunale dove non operi una specifica deroga alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano;

prima del rialzamento, il sottotetto abbia altezza interna in gronda non inferiore a m 1,50.

Le addizioni di cui al precedente punto 3 non possono cumularsi con altri ampliamenti "una tantum" previsti dal vigente strumento urbanistico.

## 2.5 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di operazioni anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel rispetto dei parametri urbanistici complessivi di zona o, in assenza di parametrizzazione, con densità edilizia non superiore a quella preesistente.

## 3. Interventi sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico-testimoniale-ambientale

Gli immobili di valore storico-architettonico-testimoniale-ambientale sono sottoposti ad una specifica disciplina.

Gli interventi relativi a immobili od a parti di immobili definiti di valore storico-architettonico-testimoniale-ambientale dal vigente strumento urbanistico o sottoposti alla disciplina del D.Lgs.29 ottobre 1999, n. 490 recante "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art.1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352" e della L. 394/91, devono essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio nonché degli elementi costituenti arredo urbano. I relativi progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Le pavimentazioni esterne devono essere in pietra o cotto, secondo la tradizione. Negli edifici definiti di tipo "tardo liberty" è consentito l'impiego di materiali per la pavimentazione esterna diversi da quelli tradizionali purché compatibili con il contesto.

Al fine di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto negli edifici esistenti o per facilitarne il recupero nel rispetto delle caratteristiche degli stessi, sono previste deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitari, ai sensi dell'art.5, comma 3 della L.R.59/80.

E' altresì ammesso, per consentire la formazione di un idoneo isolamento termico, il ringrosso del solaio di copertura fino ad un massimo di cm 10, ferma restando l'altezza utile del sottotetto.

Sono sempre esclusi la demolizione e ricostruzione degli edifici o di parti di essi, gli ampliamenti ed i rialzamenti, ivi compreso il rialzamento del sottotetto, ad eccezione di quanto previsto per la ristrutturazione di tipo "R7".

Nelle seguenti opere e installazioni devono essere adottate le modalità costruttive di seguito descritte:

- |    |          |         |           |        |            |               |
|----|----------|---------|-----------|--------|------------|---------------|
| a. |          | Manti   | di        |        | copertura  |               |
| b. | Canne    | fumarie | comignoli | e      | esalatori  |               |
| c. |          | Abbaini | e         |        | lucernari  |               |
| d. |          |         | Antenne   |        | televisive |               |
| e. | Aggetti  | di      | gronda,   | canali | e          | pluviali      |
| f. | Pannelli | solari  | e         | pompe  | di         | calore        |
| g. |          |         |           |        |            | Intonaci      |
| h. |          |         |           |        |            | Tinteggiature |

i.			Serramenti				esterni
j.		Porte,		portoni,			vetrine
k.	Grate,	balaustre,	cancelli,	cancellate	e	ferro	battuto
l.		Impianti		tecnologici			pubblici
m.	Impianti tecnologici privati						

a. Manti di copertura  
Laddove il manto di copertura esistente sia di tipo tradizionale ossia in coppi ed embrici, tutti gli interventi devono essere diretti alla conservazione di questo tipo di manto. E' consentito l'uso delle tegole marsigliesi laddove questi elementi costituiscano il manto di copertura originale, è consentita altresì la sostituzione di un manto non tradizionale con altro tradizionale in coppi ed embrici. Negli edifici notificati ai sensi della L.1089/39 ed in quelli classificati "A1.1\*\*\*", "A1.1\*\*", "A1.2\*\*\*\*" dalle presenti norme, con l'eccezione degli edifici "tardo-liberty" per i quali è consentito l'uso delle tegole marsigliesi se preesistenti, il manto di copertura deve essere eseguito utilizzando materiale di recupero avente le stesse dimensioni e colore di quello preesistente.

b. Comignoli canne fumarie ed esalatori  
I comignoli tradizionali debbono essere conservati e restaurati. Se tale tipo di intervento non è attuabile, i comignoli possono essere ricostruiti, anche in posizione diversa, mantenendo forme e tecniche costruttive proprie del manufatto demolito. Nuovi comignoli devono essere realizzati con forme e tecniche tradizionali. Il manufatto può essere intonato e tingeggiato con il colore della facciata. Le nuove collocazioni devono essere preferibilmente raggruppate. I nuovi comignoli devono inoltre essere arretrati, rispetto al filo di gronda, di una distanza pari almeno alla loro emergenza dal tetto. Per i torrini esalatori, è vietato l'impiego del cemento e dei blocchi prefabbricati: le canne fumarie non possono essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici.

c. Abbaini e lucernari  
Le sovrastrutture di questo tipo esistenti e realizzate con materiali e tecniche tradizionali debbono essere conservate. La eventuale ricostruzione deve mantenere le forme precedenti e le stesse tecniche costruttive. I lucernari giacenti sul piano della falda sono consentiti previa dimostrazione, con documentazione fotografica adeguata, ripresa da punti di vista significativi, della compatibilità ambientale.

d. Antenne televisive  
Le antenne televisive devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza, dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura. Eventuali antenne paraboliche, compatibilmente con le necessità tecniche, devono avere dimensioni ridotte e essere posizionate unicamente sulla copertura, in posizione defilata.

e. Aggetti di gronda, canali e pluviali  
Le gronde esistenti in legno o quelle con "mezzane" a sporgere debbono essere conservate e restaurate. Analogamente, i collarini laterali, quando esistono, debbono conservare gli aggetti, spessori e modalità esecutive preesistenti. In caso di ricostruzione, la gronda deve conservare profilo, materiali ed aggetti originali (denunce di inizio attività, richieste di autorizzazione o concessione edilizia devono essere sempre corredate da grafici illustranti sezioni particolareggiate della gronda prima e dopo il rifacimento). Gli isolamenti della copertura non devono essere denunciati da anomali ispessimenti delle linee di fiancata e dei timpani (denunce di inizio attività, richieste di autorizzazione o concessione edilizia devono essere sempre corredate da grafici illustranti sezioni particolareggiate delle fiancate prima e dopo la messa in opera dei materiali isolanti). Le tecniche costruttive connesse al ripristino devono consentire un maggior grado di sicurezza alle azioni sismiche. Nella ricostruzione non è consentito, in particolare, l'uso di:

- travetti di cemento precompresso in luogo di quelli in legno;
- tavelloni forati o soletta c.a. in luogo delle tradizionali mezzane o del tavolato;
- legname perlinato in luogo del tavolato tradizionale.

Non è ammesso l'uso della plastica, dell'acciaio o della lamiera zincata non verniciata. Canali e pluviali devono avere sezione circolare ed il posizionamento dei pluviali in facciata non deve essere casuale ma corrispondere a precisi riferimenti con il disegno e la partitura compositiva del prospetto. In presenza di cornici aggettanti, deve esserne rispettata l'integrità ed il pluviale deve essere sagomato di conseguenza, mantenendo l'assialità. La parte terminale del pluviale, per una altezza di due metri, deve essere in ghisa o posizionata sottotraccia e deve essere raccordata alla fognatura.

f. Pannelli solari, pompe di calore e di refrigerazione  
Gli impianti tecnologici come pannelli solari o pompe di calore per riscaldamento o refrigerazione possono essere

installate esclusivamente in parti defilate in modo da non alterare le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

g. Intonaci  
La demolizione totale dell'intonaco e il suo ripristino sono ammissibili solo in presenza di degrado totale. In generale l'intonaco esistente, prevalentemente a base di malta di calce, deve essere considerato storicizzato e la demolizione deve riguardare soltanto le parti irreversibilmente degradate. Le eventuali integrazioni e riprese devono essere eseguite con malte a base di materiali che abbiano granulometrie, dosaggi compatibili con quelli originali e devono essere eseguite con tecniche riconducibili a quelle originarie. Non è consentito l'uso di malte cementizie o di calce idraulica artificiale. Tanto meno è consentito l'uso di malte proprie degli intonaci plastici. Non è ammesso l'uso di regoli per gli spessori ed aste livellatrici. Il restauro o ripristino degli intonaci, in ogni caso, deve interessare tutti i prospetti dell'immobile visibili da spazi pubblici, anche se di diversa proprietà. Nel caso in cui l'intonaco sia totalmente assente, l'opportunità del ripristino deve essere valutata in relazione al contesto, anche se esistono prove documentali della sua esistenza originaria. Al contrario, la "facciavista", concepita come tale fino dall'origine o comunque storicamente e figurativamente consolidata, deve essere mantenuta. Se l'intonaco esiste non deve essere ricercata la facciavista a meno che quest'ultima non sia particolarmente significativa per l'intero paramento e non solo per singoli elementi. Laddove gli elementi interessanti siano presenti in parte o nei casi i cui la configurazione intonacata abbia valore stilisticamente prevalente rispetto alla facciavista, deve essere ripristinato l'intonaco. Nelle operazioni di ripristino, devono essere mantenuti nelle posizioni originarie e restaurati, se necessario, targhe, lapidi, stemmi, ferri battuti e tutto quanto costituisca testimonianze stratificazioni morfologiche dell'edificio. Analogamente, devono essere conservati e restaurati tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti in facciata. Nel caso di parti di detti elementi mancanti o deteriorate in modo irreversibile è possibile la sostituzione o l'integrazione utilizzando materiali dello stesso tipo, forma, colore e tecnologia di lavorazione e posa in opera di quelli originari. Nelle operazioni di ripristino, devono essere eliminate le eventuali balze di rivestimento recenti, qualunque sia il materiale impiegato, eseguite, di solito, per delimitare ed enfatizzare l'ambito di pertinenza di attività commerciali o per mascherare gli effetti della umidità di risalita. Non è consentita la posa in opera di soglie, scalini, davanzali e stipiti in materiale incongruo o comunque diverso rispetto a quelli presenti in facciata per identica funzione. Negli edifici definiti di tipo "tardo liberty" sono consentiti la manutenzione ed il rifacimento degli intonaci con tecniche correnti (uso di regoli per gli spessori e di aste livellatrici).

h. Coloriture e tinteggiature  
Nel caso in cui si proceda al ripristino delle porzioni di intonaco mancante o deteriorato, o al totale rifacimento degli intonaci, la coloritura deve seguire il processo di integrazione cromatica con l'esistente utilizzando materiali e tecniche compatibili. Di conseguenza non è consentito l'uso di tempere lavabili, anche se traspiranti e di materiali da stendere a spatola. I materiali compatibili sono le terre minerali naturali o ossidi di derivazione chimica riconducibili ad una gamma cromatica tradizionale. Nella scelta del colore si deve tener conto della rilevanza che, proprio in virtù del colore, l'edificio viene ad assumere nel contesto in cui è inserito. La coloritura deve essere unica per ogni unità edilizia terra/tetto, anche se di proprietà diverse, e deve riguardare l'intera unità. Decorazioni pittoriche riproducenti bugnati, fasce marcapiano, riquadrature di finestre, cantonate in bozza, persiane, etc. anche se deteriorate ma leggibili nella forma originaria, possono essere ripristinate a condizione che non si proceda per porzioni e che l'intervento di rifacimento riguardi l'intero apparato decorativo. Le riquadrature cromatiche possono essere eseguite su edifici che attualmente ne siano privi, ma che, tipologicamente, possano essere riconducibili a quelli usualmente decorati.

i. Serramenti esterni  
I serramenti di oscuramento tradizionali riconducibili alle persiane a battenti o a scomparsa debbono essere conservati e restaurati integrando, eventualmente, le parti deteriorate con materiali, forme e tecnologie proprie della tradizione. In caso di sostituzione, le persiane devono essere dello stesso tipo di quelle esistenti. Analoghe prescrizioni valgono per le persiane avvolgibili eventualmente presenti negli edifici definiti "tardo-liberty". La stessa importanza in termini di conservazione e di restauro, deve essere attribuita alle ferramenta che, nel caso di irrecuperabilità, devono essere sostituite o integrate con elementi simili agli originali. La stessa esigenza di conservazione e restauro riguarda gli infissi veri e propri che possono essere sostituiti solo con altri analoghi per materiali, partitura e colore. I serramenti di oscuramento e gli infissi esterni devono essere tinteggiati con smalto opaco e gli infissi di uno stesso edificio devono avere identica tinteggiatura. I serramenti di oscuramento non sono ammessi negli edifici che, originariamente, ne erano privi. L'uso di serramenti metallici, con la esclusione tassativa dell'alluminio anodizzato naturale o "a oro", può essere consentito in casi particolari e purché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e del contesto edilizio. E' ammesso l'uso dei vetri termici.

Non sono ammessi i vetri a specchio e le partizioni "all'inglese".

j. Porte, portoni, vetrine  
Porte, portoni, vetrine di negozi, se non costituiscono finitura di recente installazione, sono oggetto di salvaguardia e conservazione e pertanto ne sono prescritti manutenzione e restauro. Nei casi dimostrati di irreuperabilità, i nuovi elementi devono essere realizzati con materiali, forme e tecnologie conformi agli originali. Analogamente, nel caso di interventi di recupero sulle facciate, devono essere rimossi gli infissi di porte e portoni realizzati con materiali incongrui rispetto alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

k. Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferro battuto  
Tutti gli elementi elencati nel titolo e presenti nelle facciate o che costituiscono comunque finitura della unità edilizia, con l'eccezione di quelli di recente installazione, sono soggetti a salvaguardia. Analogamente non possono essere rimosse, né coperte da insegne o oscurate, le rostre di sopra-luce. Per tutti questi elementi sono consentiti unicamente manutenzione e restauro

l. Impianti tecnologici relativi a servizi pubblici (distribuzione di gas, acqua, telefono, energia elettrica)  
Nel caso di interventi di recupero delle facciate, è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente posizionati nel prospetto principale, cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata. I criteri generali che devono guidare ogni intervento sono:  
a) utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali simili, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;  
b) posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata;  
c) posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista;  
d) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche. L'Amministrazione Comunale deve stabilire con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della Telecom, e delle altre aziende erogatrici di servizi, il riordino globale delle reti distributive concordando idonei metodi operativi, avendo come base i criteri sopra esposti. Le tubazioni del gas non possono essere installate in vista sulla facciata principale se ciò non è esplicitamente prescritto dalle norme di sicurezza e devono trovare alloggiamento preferibilmente sulle facciate interne, nascoste alla visione dalla pubblica via. In ogni caso le tubazioni debbono essere allineate ordinatamente in una delle estremità della facciata e dipinte dello stesso colore della facciata stessa. E' comunque vietato il posizionamento di tubazioni del gas sulle facciate di edifici di rilevante valore. Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno dell'edificio; se ciò non è possibile viene tollerata l'installazione in facciata in una nicchia, opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata, secondo le seguenti indicazioni:  
- l'alloggiamento non può interessare antiche murature in pietra o mattoni, anche se coperte da intonaco e non destinate a costituire elemento architettonico a facciavista del prospetto.  
- gli sportelli devono essere in ghisa con colorazione naturale o, in alternativa, opportunamente dipinti, dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.  
Le prescrizioni di cui sopra si riferiscono anche alle condutture dell'acqua.

m. Impianti tecnologici privati  
Tutte le installazioni ex novo di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico di facciata. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguanci del vano porta e non all'esterno, sugli stipiti lapidei delle aperture d'ingresso. In alternativa devono trovare opportuna collocazione in facciata, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' vietata l'installazione di gruppi di refrigerazione e qualunque altro impianto tecnologico in facciata e sui balconi visibili dalla pubblica via. Sono inoltre di norma vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie nonché fori per l'esalazione dei fumi e cavi per la rete televisiva. Nel caso in cui il regolamento d'igiene prescriva fori di sfogo per le caldaie, questi possono essere realizzati, solo previa valutazione di compatibilità con l'immagine della facciata, rispettandone l'orditura, e a filo con la facciata stessa, senza alcun rilievo.

3.1. Gli interventi edilizi riferiti agli edifici di valore storico-architettonico-testimoniale-ambientale sono contraddistinti dal codice alfanumerico "Rn" e sono i seguenti:

R1	Manutenzione	ordinaria
R2	Manutenzione	straordinaria
R3	Restauro e risanamento	conservativo



R4 Restauro scientifico  
 R5 Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo  
 R6 Ristrutturazione edilizia con adeguamenti e riconversioni funzionali  
 R6LRistrutturazione edilizia di tipo R6 per gli edifici "Tardo Liberty"  
 R7 Ristrutturazione edilizia con modifiche anche radicali agli elementi strutturali interni  
 R8 Ricostruzione

3.1.1 R1 - Manutenzione ordinaria  
 Vale la definizione del precedente comma 2 con le specifiche prescrizioni riportate nella parte generale del presente comma 3.

3.1.2 R2 - Manutenzione straordinaria  
 Vale la definizione del precedente comma 2 con le specifiche prescrizioni riportate nella parte generale del presente comma 3.

3.1.3 R3 - Restauro e risanamento conservativo  
 Vale la definizione del precedente comma 2 con le specifiche prescrizioni riportate nella parte generale del presente comma 3.  
 Ogni intervento di tipo "R3", limitatamente agli immobili classificati "A1.1\*\*\*", "A1.1\*\*", "A1.2\*\*\*\*" dalle presenti norme, deve essere preceduto da una relazione storico-filologica a corredo della relazione di progetto e da un accurato rilievo geometrico e fotografico.

3.1.4 R4 - Restauro scientifico  
 Gli edifici notificati ai sensi della L.1089/39 (Villa Smilea e Badia di S. Salvatore in Agna) nonché la Pieve di S. Cristina a Fognano sono soggetti a interventi di tipo "R4". Per interventi di restauro scientifico si intendono quelli volti a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura ed a trasmettere integralmente al futuro l'opera architettonica od edilizia nel contesto in cui si trova. Pertanto devono essere escluse le utilizzazioni dell'edificio incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici dello stesso. I lavori di adattamento devono essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni. Devono altresì essere conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio. Analoghi criteri andranno applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alle opere scultoree, murarie ed alle singolarità vegetali e naturali. Sono ammessi interventi di consolidamento, di ripristino e di recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi e scultorei. Sono ammessi inserimenti di elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso purché non comportino compromissioni strutturali o spaziali o degrado edilizio. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici deve avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, intasamenti degli spazi distributivi o modifiche delle falde di copertura. Gli interventi devono essere progettati e diretti da tecnici abilitati, secondo le disposizioni sulle attribuzioni di competenza professionale previste dalle leggi vigenti.

3.1.5. R5 - Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo.  
 Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo sono quelli rivolti ad ottenere la riorganizzazione funzionale interna degli immobili, con modifiche limitate agli elementi verticali non strutturali. Tali interventi comprendono la eliminazione, la modifica e l'inserimento degli impianti tecnologici. E' ammessa la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

3.1.6. R6, R6L - Ristrutturazione edilizia con adeguamenti e riconversioni funzionali.  
 Gli interventi di tipo "R6" ed "R6L" sono quelli rivolti ad ottenere la riorganizzazione funzionale interna degli immobili e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche anche agli elementi portanti verticali che, tuttavia, non devono portare ad un impianto strutturale sostanzialmente diverso da quello preesistente. Sono ammesse modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti nelle facciate. E' ammessa la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi. Negli interventi di tipo R6L, riferiti agli edifici "tardo-liberty", devono essere preservati integralmente il volume esterno, le facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi e le aperture originali. Qualora le facciate siano state manomesse nel tempo, i progetti di ristrutturazione devono prevedere il ripristino di tutti gli elementi, secondo il disegno originario.

3.1.7. R7 - Ristrutturazione edilizia con modifiche agli elementi strutturali interni  
 Gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifiche agli elementi strutturali interni sono quelli rivolti ad ottenere, mediante un insieme sistematico di opere, un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, nel rispetto dell'involucro originario. Sono ammesse la demolizione e la successiva ricostruzione degli elementi strutturali verticali non perimetrali e

degli elementi strutturali orizzontali. Se giustificata da esigenze di consolidamento, è ammessa la formazione di un cordolo d'appoggio della copertura, di altezza strettamente necessaria alla sua funzionalità strutturale e non superiore a centimetri 30. Tale altezza non è cumulabile con il ringrosso del solaio finalizzato alla formazione dell'isolamento termico. Il rialzamento, conseguente alla formazione del cordolo, non deve alterare in maniera sostanziale i rapporti di altezza esistenti tra i vari corpi di fabbrica dell'edificio né modificare il suo profilo e non deve dar luogo, nelle facciate, ad alcun genere di marcapiano.

3.1.6 R8 - Ricostruzione  
 Gli interventi di tipo "R8" si riferiscono a edifici e manufatti, o parti di essi, estranei al contesto architettonico-ambientale, in cui rappresentano un disvalore, esplicitamente denunciato nelle schede di cui al successivo Art.28. Detti interventi consistono nella demolizione e successiva ricostruzione, all'interno della volumetria preesistente, degli edifici e manufatti, o delle parti di essi, riconosciuti come "disvalori" e devono essere finalizzati al recupero di un'immagine coerente con il contesto.

### CAPITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI E INDICI EDILIZI

#### Art. 5 - Parametri e indici

1.L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate, in termini quantitativi, dall'applicazione dei parametri e degli indici definiti negli articoli seguenti.

#### Art. 6 - Definizione di parametri e indici urbanistici

1.Si prevedono i seguenti parametri e indici urbanistici:

- 1) St = Superficie territoriale
- 2) Sf = Superficie fondiaria
- 3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
- 4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
- 5) Sm = Superficie minima d'intervento
- 6) Ut = Indice di utilizzazione territoriale
- 7) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

1) St (Superficie territoriale)  
 E' un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo. E' comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, queste ultime non necessariamente indicate nelle planimetrie. La St è misurata al netto delle strade esistenti o di progetto esterne all'area e delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che sono previste all'interno dei limiti dell'area. Sulla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

2) Sf (Superficie fondiaria)  
 E' un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria è l'area che risulta dalla superficie territoriale(St) detratte le superfici per opere di urbanizzazione primaria(S1) e secondaria(S2). Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria l'area edificabile al netto degli spazi destinati alla viabilità dal P.R.G., delle strade esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria(Uf).

3) S1 (Superficie per opere di urbanizzazione primaria)  
 Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti
- b) percorsi pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) reti fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi di verde attrezzato

4) S2 (Superficie per opere di urbanizzazione secondaria) Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)

- d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)  
 e) attrezzature collettive religiose  
 f) verde pubblico attrezzato e naturale  
 g) verde sportivo e impianti relativi.

5)  $S_m$  (Superficie minima d'intervento)  
 Area minima richiesta per l'intervento edilizio diretto o per l'intervento urbanistico preventivo: nel primo caso rappresenta il lotto minimo edificabile, nel secondo caso l'unità minima insediativa indicata espressamente nelle planimetrie o parametricamente dalle norme.

6)  $U_t$  (Indice di utilizzazione territoriale)  
 E' la massima superficie utile ( $S_u$ ), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ( $S_t$ )

7)  $U_f$  (Indice di utilizzazione fondiaria)  
 E' la massima superficie utile ( $S_u$ ), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

Gli indici di utilizzazione territoriale si applicano nel caso di aree la cui edificabilità è subordinata a intervento urbanistico preventivo. Gli indici di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di aree in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, anche se successivo all'approvazione di intervento urbanistico preventivo. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi.

#### Art. 7 - Definizione di parametri e indici edilizi

1. Si prevedono i seguenti parametri e indici edilizi:

- 1)  $S_u$  = Superficie utile  
 2)  $S_c$  = Superficie coperta  
 3)  $S_p$  = Superficie permeabile  
 4)  $R_c = \frac{S_c}{S_p}$  = Rapporto di copertura ( $S_c/S_p$ )  
 5)  $H$  = Altezza dei fabbricati  
 6)  $V_u$  = Volume utile

1)  $S_u$  (Superficie utile)  
 E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra (compresi i vani scale e i vani ascensore) e compreso il sottotetto, per la sola porzione avente altezza libera superiore a m.1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate. I locali del fabbricato posti entro o controterra verranno valutati, agli effetti del computo della  $S_u$ , per la parte emergente dal piano di campagna naturale o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento preesistente, in proporzione diretta alla loro emergenza. In ogni caso la superficie interrata scomputabile non può superare il 30% di quella ammissibile. La superficie eventualmente eccedente detta percentuale viene computata come superficie utile. In caso di interventi su edifici esistenti nelle zone di completamento di tipo B, nel calcolo delle potenzialità edificatorie residue, può essere detratta dal computo della superficie utile lorda esistente una superficie massima pari a mq 0,10 per ogni metro quadrato di superficie utile computata. La maggior superficie disponibile può essere utilizzata esclusivamente per il potenziamento dei servizi generali collettivi del fabbricato (vani scala, ascensori, centrale termica, stenditoi e simili). Nelle stesse zone "B" può essere consentita inoltre, fuori quota, una superficie di mq.15 per alloggio, da destinare a garage. Questa destinazione deve risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto. La concessione della predetta superficie fuori quota è subordinata alle condizioni seguenti:

- a) rispetto di ogni altro indice e parametro edilizio  
 b) eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto ancorché condonati;  
 c) altezza libera media della nuova costruzione non superiore a m. 2.40;

Sono esclusi dal computo della superficie utile i porticati pubblici e privati nonché le logge aperte, queste ultime fino ad un massimo del 20% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati. La superficie eventualmente eccedente detta percentuale viene computata come superficie utile. Al fine dello scomputo, i porticati e le logge devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza non superiore a mt.2,50 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate  
 b) i portici devono risultare aperti almeno su tre lati  
 c) le logge devono risultare aperte almeno su due lati

2)  $S_c$  (Superficie coperta)  
E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) i balconi, i cornicioni e le gronde purché di aggetto inferiore o uguale a m.1,50
- b) le pensiline di ingresso o collegamento tra corpi di fabbrica separati, purché di altezza inferiore o uguale a m.2,50
- c) le parti di edificio completamente interrato

Al pari, nelle zone omogenee "D", sono escluse dal computo della  $S_c$  le opere di cui al precedente punto b) purché di altezza inferiore a m. 4,50. L'eccedenza di superficie coperta determinata dalle opere di cui ai precedenti punti a),b),c) non deve in nessun caso superare il 10 % della  $S_c$  ammissibile sul lotto.

3)  $S_p$  (Superficie permeabile)  
E' l'area che consente il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo e, pertanto, quella non coperta da edifici né in elevazione né sotterranei e non pavimentata o bitumata. La  $S_p$  non può essere inferiore al 25 % della Superficie fondiaria ( $S_f$ ). Eventuali diversi valori sono indicati nelle norme specifiche riferite alle varie zone o sottozone omogenee.

4)  $R_c$  (Rapporto di copertura,  $S_c/S_f$ )  
E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5)  $H$  (Altezza dei fabbricati)  
E' l'altezza massima fra quelle dei vari fronti misurata dalla quota della strada o del marciapiede stradale quando questo esista o, dove il fabbricato non sia prospiciente una strada, dalla quota di campagna naturale o modificata in base al progetto, se più bassa, all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di coperture piane o all'intradosso del solaio di copertura, nel suo punto di intersezione con la parete esterna verticale, in caso di coperture inclinate. Per quota della strada o del marciapiede stradale o del piano di campagna si intende la quota media tra la minima e la massima di ogni fronte. Per i sottotetti abitabili, anche se arretrati rispetto alla facciata, si farà riferimento, con le modalità sopra espone, al solaio di copertura del sottotetto.

6)  $V_u$  (Volume utile)  
E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando le superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di coperture a falde inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

## Art. 8 - Distanze e Altezze

1. Definizione di distanza  
E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi, ecc. Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso in cui vi siano scale a giorno e terrazze a sbalzo, purché queste non emergano più di m. 1,50 dai muri, nel qual caso si misurano dai fili esterni dei suddetti elementi. Sono contemplati i seguenti casi:

- Distanze minime tra i fabbricati
- Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà
- Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà
- Distanze dei fabbricati dalle strade

1.1. Distanze minime tra i fabbricati  
Nelle nuove costruzioni, quando almeno in una delle pareti che si fronteggiano vi siano finestre di forma e dimensioni regolamentari, corrispondenti a vani abitabili secondo la definizione del Regolamento Edilizio, la distanza minima da rispettare fra i fabbricati è pari al 40 % della somma delle altezze delle dette pareti, con un minimo assoluto di m. 10. Nelle zone "C", nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, la distanza minima non deve essere inferiore all'altezza della parete più alta e, comunque, a m. 6. Nelle zone "B" la distanza minima da osservare è di m. 4. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e limitatamente alle zone di completamente di tipo B1.1 e B1.2, è ammessa la conservazione della distanza fra le costruzioni già precostituita, solo se tale distanza non risulta inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato più alto. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi, sono ammessi, fra gli edifici stessi, distanze inferiori a quelle precedentemente indicate.

Le costruzioni ricadenti nelle zone industriali "D" sono regolamentate, per quanto riguarda la distanza minima tra i fabbricati, dalle norme particolari e specifiche che le riguardano.

1.2. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà  
Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine del lotto di pertinenza di m. 5. Tale distanza deve essere rispettata anche dal confine di zona con la sola esclusione delle zone agricole. Nelle zone di completamento "B", quando nel lotto contiguo esistano edifici parti di essi a distanza inferiore ai m. 5, si può derogare dalla norma precedente, rispettando una uguale distanza a condizione:

- a) che la stessa distanza sia limitata alla parte dell'edificio nuovo prospiciente quello preesistente;
- b) che la distanza dai confini dell'edificio preesistente sia in regola con le norme vigenti al momento della sua costruzione;
- c) che l'eventuale spazio rimanente fra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a m.4;
- d) che la distanza della nuova costruzione dal confine del lotto non sia inferiore a m.2 salvo il caso di aderenza alla costruzione del lotto contiguo.

1.3. Costruzioni dei fabbricati "in aderenza"  
Nelle zone di completamento "B" e nelle costruzioni esistenti in zona agricola è consentito costruire in aderenza, sul confine del lotto, nei seguenti casi:

- a) quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- b) quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- c) quando si debbano realizzare garages e costruzioni accessorie di altezza complessiva non superiore a m. 2,40 (la massima altezza deve risultare al colmo della copertura se questa è inclinata ovvero all'estradosso del solaio se la copertura è piana).

Nelle altre zone l'eventuale costruzione sul confine è ammessa solo in dipendenza di un Piano Urbanistico Preventivo. Gli ampliamenti di costruzioni esistenti sul confine, anche se in aderenza, possono essere realizzati sul confine salvo il caso in cui esistano sul lotto contiguo edificazioni a distanza inferiore a m. 4. In tal caso l'ampliamento deve mantenere una pari distanza dal confine.

1.4. Distanze dei fabbricati dalle strade  
Le distanze minime tra i fabbricati ricadenti in zone omogenee di tipo C, D di espansione ed F, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale stessa maggiorata di:

- a) m.3 per la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti;
- b) m.5,00 per lato per zone di viabilità di larghezza uguale o inferiore a m.10;
- c) m.7,50 per lato per zone di viabilità di larghezza compresa tra m.10 e m.15.

Nelle zone di Ristrutturazione (RU) e Trasformazione urbanistica (TU) di cui all'Art. 33 della presente normativa, si può derogare da questa disposizione quando un piano urbanistico preventivo stabilisca diversi allineamenti, finalizzati alla riorganizzazione dell'immagine dei fronti stradali.

2. Altezze  
Sono contemplati i seguenti casi:

- Altezze massime dei fabbricati  
- Altezze minime fra pavimento e soffitto

2.1. Altezze massime dei fabbricati  
Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse zone in relazione alle caratteristiche delle zone stesse, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze. Nelle aree definite ad elevato, medio e limitato rischio di inondazione e contraddistinte rispettivamente con le lettere A), B) e C) negli elaborati di "Assistenza geologica al P.R.G.", l'altezza massima ammessa nelle singole zone territoriali omogenee è elevata di m. 1,00 al fine di consentire la sopraelevazione del primo piano di calpestio dell'edificio rispetto al piano di campagna considerato a rischio. La suddetta sopraelevazione può essere ottenuta totalmente o in parte con rilevati artificiali nel rispetto dell'incremento massimo di m.1,00.

2.2. Altezze minime fra pavimento e soffitto  
L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili di nuova costruzione è stabilita in m.2,70. Nei corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli l'altezza minima è stabilita in m. 2,40. La stessa altezza di m. 2,40 può essere adottata per soluzioni abitative in doppio volume, anche negli edifici

esistenti, purché la superficie del solaio intermedio non sia superiore al 50% della superficie del vano e la superficie finestrata apribile non sia inferiore ad 1/8 della superficie complessiva di pavimento. In presenza di soffitto inclinato, il valore medio dell'altezza non può essere inferiore a m 2,70 e l'altezza in gronda non può essere inferiore a m 2,10. Nei corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli, in presenza di soffitto inclinato, il valore medio dell'altezza non può essere inferiore a m 2,40 e l'altezza minima non può essere inferiore a m 2,10.

#### **Art. 8 Bis - Classificazione degli esercizi commerciali al dettaglio**

1. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, come individuata nel Regolamento comunale per il commercio al dettaglio su aree private in sede fissa;
2. In relazione a quanto previsto dal D.lgs. n. 114 del 31/03/1998 e dalla Deliberazione del Consiglio regionale n.137 del 25/05/1999 e successive modifiche ed integrazioni, le attività commerciali si suddividono, in termini di classi dimensionali, nelle seguenti tipologie:
  - a) esercizi di vicinato aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
  - b) medie strutture di vendita aventi superficie superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq;
  - c) grandi strutture di vendita aventi superficie superiore a 2.500 mq;per grandi strutture di vendita di tipologia "A" gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 10.000 mq. e compatibili con le indicazioni dimensionali previste dalle direttive di cui all'articolo 4 della Legge Regionale 28/99;  
per grandi strutture di vendita di tipologia "B" gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 5.000 mq. e 10.000 mq.;  
per grandi strutture di vendita di tipologia "C" gli esercizi commerciali con una superficie di vendita compresa tra 2.500 mq. e 5.000 mq.;  
d) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

#### **Art. 8 ter. Dotazione e caratteristiche dei parcheggi a servizio degli esercizi commerciali al dettaglio**

1. Ai fini delle presenti norme si considerano come "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli che alla data del 29/01/2000 risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.
2. Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1444/68, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:
  - a) parcheggi per la sosta stanziale (Ps) all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione ai sensi dell'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
  - b) parcheggi per la sosta di relazione (Pr) nella misura individuata per ciascun tipo di struttura di vendita dalle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. n.28/1999 approvate con Deliberazioni del Consiglio Regionale n.137 del 25.05.1999 e n.233 del 26.07.99. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito, con specifico atto, l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
3. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.
4. Si prescinde dalla dotazione di cui al punto 3 nei seguenti casi:
  - per gli edifici a destinazione commerciale esistenti, così come definiti al punto 1;
  - nelle zone a traffico limitato o escluso;
  - nelle zone di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, nelle aree interessate dai programmi integrati di cui all'art.8 del Regolamento regionale n.4 / 1999 e successive modificazioni;
  - prevalente carattere pedonale dell'utenza;
5. la dotazione di cui al punto.3 può essere ridotta fino all'annullamento, qualora sia dimostrata l'impossibilità di

reperire la dotazione obbligatoria come descritta al punto 2, nei seguenti casi:  
a) qualora si intenda ampliare la superficie di vendita di un'attività commerciale esistente e tale ampliamento non superi i 50 mq. di Sv;  
b) per il cambio di destinazione d'uso, finalizzato all'insediamento della funzione commerciale qualora il nuovo esercizio commerciale di vicinato abbia una superficie di vendita non superiore a 80 mq.

6. Per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq.1,50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc).

7. La dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione è ridotta a zero per le medie strutture di vendita localizzate in edifici a destinazione commerciale esistenti, così come definiti al punto 1, con ubicazione del punto di vendita:

- in zone a traffico limitato o escluso;
- in zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza;
- in aree di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dai programmi integrati di cui all'art.8 del Regolamento regionale n.5 / 2000;

8. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

9. Per le grandi strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati secondo quanto prescritto dalle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. n.28/1999 approvate con Deliberazioni del Consiglio Regionale n.137 del 25.05.1999 e n.233 del 26.07.99.

10. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione del presente articolo sono valide in generale mentre laddove specificato prevalgono le disposizioni riferite alle singole zone.

## PARTE II-ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### CAPITOLO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua a mezzo di Programmi Pluriennali di Attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme.

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

3. In tutte le zone rappresentate nelle tavole di Piano con apposita perimetrazione, nonché in tutte le altre zone per le quali, anche successivamente all'adozione del Piano, ricorrendone i presupposti di legge, il Comune deliberi o richieda la formazione di strumento urbanistico preventivo, il P.R.G. si attua esclusivamente a mezzo di Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione Convenzionata o Piano di Recupero.

4. In tutte le altre aree edificabili, la realizzazione di edifici e di opere di urbanizzazione avviene mediante rilascio di singole concessioni nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

#### Art. 10 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

1. Il P.P.A., strumento di attuazione del P.R.G., è destinato a promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati ritenuti prioritari, in coerenza con la programmazione e il Bilancio. Il P.P.A. deve contenere almeno tutti gli

elementi indicati negli Art. 3, 4 e 5 della L.R. 30 giugno 1984 n.41 e successive modificazioni e integrazioni.

#### Art. 11 - Intervento urbanistico preventivo

1. E' uno strumento di attuazione che si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale appositamente indicate nelle tavole di Piano e che richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. e il progetto per l'intervento edilizio diretto.

2. L' intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt. 13,14,15,16 delle presenti Norme.

3. I Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.E.) di cui all'Art.13 della L.1150/42;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.167/62 e successive modifiche;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'Art. 27 della L.865/71.

4. I Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale o di iniziativa privata sono:

d) Piani di recupero (P.di R.),di cui all'Art.28 della L.457/78 e agli artt. 9 e successivi della L.R.59/80.

5. I Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.), di cui all'Art.10 della L.765/67.

#### Art. 12 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Concessione o di Autorizzazione edilizia salvo quanto consentito dall'Art.26 della L.47/85. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, l'intervento edilizio diretto si applica successivamente a questo.

2. Sono soggetti a Concessione edilizia:

- 1) le nuove costruzioni
- 2) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica di cui alle lettere D) ed E) dell'Allegato alla L.R. 59/80, comprese le opere di demolizione-ricostruzione
- 3) gli interventi di recupero e di restauro per uso non abitativo.

3. Sono soggetti ad Autorizzazione edilizia:

- 1) gli interventi di cui alle lettere B) e C) dell'Allegato alla L.R.59/80
- 2) gli interventi di cui all'Art.7 della L.94/82 che, di seguito, si elencano:

- a) opere di recupero abitativo di edifici preesistenti
- b) opere di restauro e di risanamento conservativo
- c) opere di manutenzione straordinaria,
- d) opere costituenti pertinenze di fabbricati esistenti
- e) impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti
- f) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero
- g) opere di demolizione
- h) reinterri e scavi che non riguardino le coltivazioni di cave
- i) mutamenti di destinazione d'uso come disciplinati all'Art.24 delle presenti Norme.

4. L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici e privati alle condizioni previste dalle presenti Norme.

Per le opere comunali la concessione edilizia è sostituita dalla deliberazione di approvazione.

5. Ai fini del rilascio di concessioni e autorizzazioni edilizie, devono essere applicati i vincoli e le prescrizioni risultanti dalla D.C.R. n. 230/94.



## Art. 13 - Piani Particolareggiati d'Esecuzione (P.P.E.)

1. I P.P.E. devono indicare:

- a) gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere interessati
- b) le reti stradali veicolari e pedonali,
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da trasformare, le eventuali demolizioni, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso degli edifici e le altre prescrizioni del P.R.G.
- d) il progetto planivolumetrico dell'intera area
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P.E. per quanto riguarda i tempi di attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri urbanizzazione.

2. Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una stima di massima della spesa necessaria per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali.

## Art. 14 - Altri Piani Particolareggiati comunali e Piani di Recupero

1. Gli altri Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, di cui all'Art. 11, punti b) e c), delle presenti Norme, devono indicare tutti gli elementi previsti per il P.P.E., oltre a rispettare i caratteri e i contenuti delle rispettive leggi.

2. I Piani di Recupero, di iniziativa comunale o privata, di cui all'Art. 11 punto d) delle presenti Norme, devono indicare tutti gli elementi richiesti dagli artt. 9 e 10 della L.R. 59/80 e successive modifiche e integrazioni.

## Art. 15 - Piani di Lottizzazione Convenzionata

1. Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, sulla base delle previsioni del Programma di Attuazione, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) per una superficie non inferiore all'unità minima insediativa indicata dalle planimetrie o dal Programma di Attuazione, quando tale indicazione non sia contenuta nelle planimetrie stesse. Costituisce parte integrante del P.L.C. la Convenzione di cui al successivo Art. 16.

2. Il P.L.C. deve indicare:

- a) uno stralcio del P.R.G., con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.C. ed esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio
- b) il riferimento alle specifiche previsioni del P.P.A.
- c) la relazione che illustri i criteri informativi del Piano di Lottizzazione e l'entità dell'insediamento
- d) la planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal P.L.C., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui all'Art. 6 punti 3) e 4) delle presenti Norme
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari dell'arredo urbano
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti le eventuali costruzioni da trasformare, le eventuali demolizioni, i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso degli edifici in tutte le loro parti e le altre prescrizioni di P.R.G.
- h) il progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500
- i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà
- l) la suddivisione in lotti delle aree edificabili
- m) l'impegno ad osservare il disposto di Convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.C.

## Art. 16 - Convenzioni nei Piani di Lottizzazione

1. L'approvazione dei P.L.C. è subordinata alla stipula di una Convenzione tra le proprietà interessate e il Comune. Nei P.L.C. le convenzioni devono precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria entro tempi da stabilirsi e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri relativi all'esecuzione delle stesse opere;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le Proprietà che eventualmente concorrano a presentare il P.L.C.;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie di P.R.G. e l'assunzione, a carico della Proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere

sudde, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente punto b);  
d) il valore da scomputare per le aree eccedenti eventualmente la quota dovuta come cessione gratuita è quello stabilito dall'Amministrazione Comunale per la espropriazione di aree aventi le stesse caratteristiche per la realizzazione di opere pubbliche, mentre per le opere è quello previsto con specifica delibera del Consiglio Comunale su verifica di congruità effettuata dal competente Ufficio Tecnico Comunale;  
e) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;  
f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione;  
g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro cinque anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli organi regionali di controllo; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato decade completamente per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento degli oneri;  
h) gli eventuali termini per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C.;  
i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione;  
l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione d'uso degli edifici e costruzioni senza nuova Concessione comunale;  
m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'Art.7, commi 1) e 4), della L.10/77, a meno che il concessionario non li assuma con Convenzione all'atto del rilascio della Concessione per l'intervento diretto.

2. La Convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

### CAPITOLO III - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

#### Art. 17 - Concessione ad edificare

1. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, la Concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui alla Parte II Capo II delle presenti Norme. In dette zone la Concessione è subordinata alle condizioni previste dalle Convenzioni di cui all'Art. 13, punto g), richiamate dall'Art. 15, nonché alle prescrizioni per le Convenzioni di cui all'Art. 16 delle presenti Norme.

2. Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, la Concessione è regolata dalla L.10/77 e successive modificazioni e integrazioni e, nel caso di edilizia convenzionata, è subordinata alla stipula di una Convenzione o di un Atto d'obbligo unilaterale fra Comune e proprietà.

3. Presupposti per il rilascio della Concessione ad edificare sono:

- a) l'inclusione dell'area relativa all'intervento nell'eventuale P.P.A., salvo che si tratti degli interventi di cui all'Art.9 della L.10/77 e successive modificazioni e integrazioni e salvo quanto previsto dall'Art. 6 del D.L. n.9 del 23.01.82 convertito nella L.94/82;
- b) l'esecutività dello strumento di intervento urbanistico preventivo nelle zone in cui il rilascio della Concessione è subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
- c) la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la Concessione;
- d) il rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica.

4. La Concessione ad edificare comporta l'obbligo da parte del concessionario di:

- a) corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) versare al Comune il corrispettivo della Concessione con le modalità dell'Art.23 seguente;
- c) rispettare le previsioni del progetto e le eventuali prescrizioni contenute nella concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano di intervento preventivo obbligatorio;
- d) rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità dalla Concessione edilizia.

Sono fatti salvi i casi indicati nell'Art.9 della L.10/77.

5. La Concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario, superficiario e usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli Art. 31 e 32 della L.1150/42 in osservanza delle previsioni e prescrizioni della presente normativa e del Regolamento Edilizio.

6.La Concessione non può essere annullata senza grave e documentata motivazione.

7.La Concessione deve essere volturata in caso di mutamento del concessionario.

8.La Convenzione o l'Atto d'obbligo, nei casi in cui sono prescritti, sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del Concessionario prima del rilascio della Concessione, salvo l'intervento sostitutivo del Comune.

#### Art. 18 - Convenzioni per l'edilizia abitativa

1.Nei casi di edilizia residenziale abitativa di cui agli artt. 29,30,31 e 32 delle presenti Norme, quando non è richiesto obbligatoriamente il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone d'affitto, il Concessionario può comunque stipulare una Convenzione ai sensi degli artt. 7) e 8) della L.n.10/77, al fine di ridurre il corrispettivo della Concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

#### Art. 19 - Termini di decadenza della Concessione

1.I termini di validità della Concessione per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, come pure i casi in cui sono consentiti termini più lunghi per l'ultimazione dei lavori, sono quelli indicati nell'Art. 4 della L.n.10/77 e successive modificazioni e integrazioni.

#### Art. 20 - Edificabilità ai fini della Concessione edilizia

1. Area edificabile è quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate all'Art.6 punto 3) delle presenti norme.

2.La sola previsione di P.R.G. o di piani di intervento urbanistico preventivo di cui all'Art. 11 delle presenti Norme e dal Programma Pluriennale di Attuazione non conferisce dunque la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la concessione non si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo la legislazione e i regolamenti vigenti.

#### Art. 21 - Autorizzazione

1.La legislazione statale e regionale disciplina gli interventi edilizi assoggettati ad Autorizzazione.

2.L'Autorizzazione viene rilasciata dal Sindaco su domanda del proprietario o avente titolo. Il Sindaco deve sentire il parere della Commissione Edilizia quando l'oggetto della richiesta sia inserito nelle aree omogenee A, BS, E ed F

3.L'Autorizzazione è prescritta per tutti i mutamenti di destinazione d'uso per i quali non è necessaria la Concessione edilizia.

### CAPITOLO IV - ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 22 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate rispettivamente ai punti 3) e 4) dell'Art.6 delle presenti Norme. Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare un'area ai pubblici servizi.

#### Art. 23 - Corrispettivo delle Concessioni

1. Il corrispettivo della Concessione, dovuto da tutti coloro che esercitano una attività comportante trasformazioni urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinate rispettivamente ai sensi degli artt. 5,6,9 e 10 della L.10/77, e successive integrazioni e modificazioni.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria possono essere soddisfatti dai proprietari, previa autorizzazione del Comune e conseguente atto d'obbligo, anche attraverso l'assunzione diretta della costruzione delle opere relative, entro i termini di tempo stabiliti nella Concessione.

3. Nel caso di Piani Particolareggiati di cui agli artt. 13 e 14 delle presenti Norme, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative, gli assegnatari delle aree medesime rimborseranno

le spese sostenute dal Comune in proporzione alle superfici edificabili e alle destinazioni di zona.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, sono versati nella misura, nei modi e nei termini fissati da apposita delibera del C.C.

5. Gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere soddisfatti secondo le modalità previste nel secondo comma del presente articolo.

## CAPITOLO V - NORME GENERALI

### Art. 24 - Area di pertinenza degli edifici esistenti

1. Nelle zone totalmente o parzialmente edificate le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione delle presenti Norme, in base alla edificazione già realizzata, sono pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti licenze o concessioni edilizie, e come tali non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti salvo che per le porzioni che siano in eccedenza rispetto all'area minima desumibile dalle norme e prescrizioni del presente Piano riferite alla edificazione esistente alla quale si applica l'indice di utilizzazione fondiaria corrispondente alla singola zona.

2. Nelle zone di completamento, nel caso di accorpamento di più lotti di proprietà diverse, i volumi degli edifici esistenti vanno sempre e comunque riferiti alle rispettive aree di pertinenza così come definite al comma precedente.

### Art. 25 - Decoro dell'ambiente urbano

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà.

2. Il Sindaco ha facoltà di imporre, con propria ordinanza, alla proprietà l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al decoro dell'ambiente urbano.

### Art. 26 - Tutela e sviluppo del verde

1. I progetti presentati per la richiesta di Concessione devono essere accompagnati da una planimetria dell'area con il rilievo delle alberature esistenti.

2. Devono altresì prevedere in modo dettagliato la sistemazione esterna dell'area scoperta con l'indicazione delle zone alberate e delle eventuali sostituzioni di piante d'alto fusto.

3. Nelle zone omogenee "B" e "C" devono essere posti a dimora nuovi alberi nella misura minima di 1 per 100 mq di Sf.

## PARTE III-PREVISIONI DI P.R.G.

### CAPITOLO I - DIVISIONI IN ZONE

#### Art. 27 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee

1. Al fine di conseguire gli obiettivi del Piano, il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee (Art. 2 del D.M. 2.4.68 n.1444), individuate con apposite campiture nella cartografia e sulle quali si applicano le presenti norme.

2. Le zone territoriali omogenee sono così classificate:

- |    |  |                 |              |         |       |
|----|--|-----------------|--------------|---------|-------|
| 1) | Zone   | degli           | insediamenti | storici | (A)   |
| 2) | Zone   | prevalentemente | residenziali |         | (B,C) |
| 3) | Zone   |                 | produttive   |         | (D)   |
| 4) | Zone   |                 | agricole     |         | (E)   |
| 5) | Zone di uso pubblico e di interesse generale (F) |                 |              |         |       |

### CAPITOLO II - ZONA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

## Art. 28 - Zone degli insediamenti storici (A)

1. Comprendono le zone omogenee di tipo A di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Si articolano in:

- Zone A1 (zone degli insediamenti storici)
- Zone A2 (zone integrative e protettive delle A1)

Complessi, edifici e manufatti, compresi nelle zone "A", sono stati oggetto di censimento e per ciascuno di essi è stata redatta una scheda contenente l'analisi degli immobili, la stima del relativo valore e l'eventuale normativa specifica. Essi sono stati individuati in apposita cartografia, contraddistinta da un asterisco (\*), posto in apice al numero di ciascuna tavola. Gli elaborati del censimento costituiscono riferimento d'obbligo del presente articolo. Le campiture di differente colore, presenti nelle planimetrie delle schede, ad indicare la differenziazione degli interventi edilizi ammessi, devono ritenersi, in termini dimensionali, puramente indicative. Gli immobili censiti formano elenchi (elenco n.1 ed elenco n. 2) che, riportati in appendice, fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

1.1. Negli immobili compresi nelle zone "A1" sono ammessi gli interventi di tipo "Rn" di cui all'Art.4, comma 3 delle presenti norme, con le differenziazioni indicate ai successivi commi del presente articolo. Cambi di destinazione d'uso ed aumento di unità immobiliari sono consentiti in misura e modi tali da non alterare l'equilibrio funzionale e l'identità degli immobili stessi. Demolizioni di edifici o di parti di essi sono ammesse solo se esplicitamente previste nelle schede di cui al precedente comma 1. Le ricostruzioni degli immobili demoliti sono ammesse solo se previste nelle sunnominate schede ed unicamente con la modalità "R8" di cui al precedente Art.4. Non sono ammessi trasferimenti di volumi. Nelle zone "A", al fine di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto negli edifici esistenti o per facilitarne il recupero nel rispetto delle caratteristiche degli stessi, sono previste deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici ed igienico-sanitari, ai sensi dell'art.5, comma 3 della L.R.59/80.

1.2 Gli interventi ammessi non possono comunque alterare la morfologia delle aree inedificate interposte tra gli edifici, o ad essi afferenti, né introdurre segni fisici di frazionamento della proprietà.

1.3. Sugli immobili soggetti a Piano di Recupero, approvato ai sensi di norme previgenti, all'attuazione dello stesso piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi R1, R2, R3, R4 di cui al precedente Art.4.

2. Ponti e muri d'ambito dell'antica viabilità, edicole, tempietti, marginine e, in genere, manufatti di valore testimoniale, ancorché non censiti e non individuati sulle tavole di PRG, sono assimilati, per quanto attiene agli interventi ammissibili, ai manufatti ricadenti in zona A1.1 di cui al seguente comma 3.

3. Le zone A1 si articolano in:

Zone A1.1 (elenco n. 1). Comprendono gli immobili di valore storico-architettonico-ambientale, suddivisi, a seconda del grado di valore, in:

Immobili di valore molto rilevante (***)
Immobili di valore rilevante (**)
Immobili di valore (*)

Comprendono altresì i manufatti di cui al precedente comma 2

Zone A1.2 (elenco n.2). Comprendono gli immobili di valore architettonico-testimoniale-ambientale, suddivisi, a seconda del grado di valore, in:

Immobili di notevole valore (***)
Immobili di valore (**)
Immobili di modesto valore o con parti di valore (*)

3.1. Zone A1.1\*\*\* (Immobili di valore storico-architettonico-ambientale molto rilevante)

Individuazione degli edifici

Ricadono nelle zone A1.1\*\*\* i complessi notificati ai sensi della L.1089/39 della Badia di S. Salvatore in Agna (scheda n.8 dell'elenco n.1) e della Villa Smilea (scheda n.10 dell'elenco n.1)

Normativa specifica

Destinazioni d'uso:

culto, residenza, terziario, direzionale pubblico e privato, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale, e purché compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche e ambientali degli immobili. Per quanto attiene le attività commerciali sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Strumento di intervento:  
Piano di Recupero

Attività costruttive ammesse, con intervento edilizio diretto, in assenza del P. di R. e successivamente alla sua attuazione:

Chiesa Badia e parte monumentale Smilea: R1, R2, R4  
Altri immobili: R1, R2, R3

### 3.2. Zone A1.1\*\* (Immobili di valore storico-architettonico-ambientale rilevante)

Individuazione degli edifici

Ricadono nelle zone A1.1\*\* gli edifici e i complessi denominati "Complesso parrocchiale di Tobbiana" (scheda n.1); "Complesso parrocchiale di Fognano" (Scheda n.2); "Villa Giovannelli" (Scheda n.3); "Fattoria di Colle Alberto" (scheda n.4); "Pieve di S.Cristina" (scheda n.5); "Pieve di S. Giovanni Evangelista" (scheda n.6); "Villa Pecori" (scheda n.9); "Fattoria Jandaia" (scheda n.11); "Villa Selvavecchia" (scheda n.12) di cui all'elenco n. 1.

Normativa specifica

Destinazioni

d'uso:  
culto, residenza, terziario, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc..) con le limitazioni derivanti dal piano di urbanistica commerciale e purché compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche e ambientali degli immobili. Per quanto attiene le attività commerciali sono ammesse esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Strumento di intervento:

Fattoria di Colle Alberto con la Pieve di S. Cristina, Fattoria Jandaia: Piano di Recupero  
Altri immobili: intervento edilizio diretto.

Attività costruttive ammesse per gli immobili non soggetti a P. di R.: secondo le indicazioni delle rispettive schede

Attività costruttive ammesse, con intervento edilizio diretto, in assenza del P. di R e successivamente alla sua attuazione:

Pieve di S. Cristina: R1, R2, R4  
Complesso di Colle Alberto e Villa Jandaia: R1, R2, R3

### 3.3. Zone A1.1.\* (Immobili di valore storico-architettonico-ambientale e manufatti ad essi assimilati)

Individuazione degli edifici

Ricadono nelle zone A1.1\* l'edificio denominato "Villa Malcalo" (Scheda n.7) dell'elenco n. 1 ed i manufatti di cui al comma 2 del presente articolo, in particolare, quelli censiti nello stesso elenco n.1 e denominati "Ruderi di S. Poteto" (scheda n.13); "Tabernacolo di Ardengo Soffici" (scheda n.14); "Fonte di Bronia" (scheda n.15); "Ponte dello Zini" (scheda n.16); "Ponte sulla Settola" (scheda n.17); "Muraglione in località Vaso" (scheda n.18); "Tratto di Via Nerucci verso Montale Alto" (scheda n.19); "Portale in Via XXV Aprile" (scheda n. 20).

Normativa specifica

Destinazioni

d'uso degli edifici:  
residenza, terziario, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc..) con le limitazioni derivanti dal piano di urbanistica commerciale e purché compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche e ambientali degli immobili. Per quanto attiene le attività commerciali sono ammesse esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Strumento di intervento:  
intervento edilizio diretto

Attività costruttive ammesse:

Villa Malcalo: R1; R2; R3;R5  
Manufatti di cui al comma 2 del presente articolo: R1; R2; R3

#### 3.4. Zone A1.2\*\*\* (Immobili di notevole valore architettonico-testimoniale-ambientale)

##### Individuazione degli edifici

Ricadono nelle zone A1.2\*\*\* gli immobili di cui alle schede nn. 13, 51, 54, 64, 68, 71, 91, 92, 100, 116, 119, 135, 143 dell'elenco n. 2.

##### Normativa specifica

##### Destinazioni

d'uso:  
residenza, terziario, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale. Per quanto attiene le attività commerciali sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato.

##### Strumento

di

intervento:

intervento edilizio diretto

##### Attività costruttive ammesse:

R1, R2, R3, R5, R6 (se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate); R7 (se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate); R8 (se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate)

#### 3.5 Zone A1.2\*\* (Immobili di valore architettonico-testimoniale-ambientale)

##### Individuazione degli edifici

Ricadono nelle zone A1.2\*\* gli immobili di cui alle schede nn. 5, 8, 12, 14, 16, 20, 21, 27, 28, 32, 34, 40, 41, 50, 52, 55, 59, 60, 63, 69, 72, 73, 79, 83, 84, 86, 89, 102, 103, 106, 109, 110, 111, 114, 120, 123, 124, 126, 128, 132, 133, 139, 140, 141, 142, 144, 147 dell'elenco n. 2.

##### Normativa specifica

##### Destinazioni d'uso:

residenza, terziario, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale, Per quanto attiene le attività commerciali sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato.

##### Strumento

di

intervento:

intervento edilizio diretto

##### Attività costruttive ammesse:

Edifici tardo-liberty (schede nn. 100, 107): R1, R2, R3, R5, R6L, R7 (se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate);

Altri immobili: R1, R2, R3, R5, R6, R7(se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate); R8 (se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate);

#### 3.6. Zone A1.2\* (Immobili di modesto valore architettonico-testimoniale-ambientale o con parti di valore)

##### Individuazione degli edifici

Ricadono nelle zone A1.6 gli immobili di cui alle schede nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 56, 57, 58, 61, 62, 65, 66, 67, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 85, 87, 88, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 104, 105, 107, 108, 112, 113, 115, 117, 118, 121, 122, 125, 127, 129, 130, 131, 134, 136, 137, 138, 145, 146 dell'elenco n. 2.

##### Normativa specifica

##### Destinazioni d'uso:

residenza, terziario, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale, Per quanto attiene le attività commerciali sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato.

##### Strumento di intervento:

intervento edilizio diretto

##### Attività costruttive ammesse:

Edifici tardo-liberty (schede nn. 99, 101, 102, 103): R1, R2, R3, R5, R6L;

Altri immobili: R1, R2, R3, R5, R6, R7(se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate); R8 (se prevista nella scheda e limitatamente alle parti indicate);

#### 4.Zone

A2

Comprendono le zone di interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi degli edifici e complessi storici e le aree di autonomo pregio ambientale, naturale e archeologico. Sono individuate con apposita simbologia sulle tavole di Piano e sono inedificabili.

4.1. Negli edifici esistenti all'interno delle zone A2, sono ammesse, con intervento edilizio diretto, la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria, di cui all'art.4 comma 2 delle presenti norme, e la demolizione con restituzione di area libera.

4.2. In queste zone devono essere mantenute le colture tradizionali e le essenze arboree di alto fusto esistenti, fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie e malate. La facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e i parcheggi. Il tipo di pavimentazione deve rispettare le esigenze di ordine ambientale. E' vietato l'impianto e l'esercizio di cave di attività estrattive, di discariche e di depositi di materiali.

#### 5. Dotazione dei parcheggi per gli esercizi commerciali

Nelle zone (A) e relative sottozone è ammessa la riduzione a zero delle quantità di spazi destinate ai parcheggi di relazione nei seguenti casi:

a) cambio di destinazione d'uso, nel caso in cui il nuovo esercizio di vicinato non abbia una superficie di vendita superiore a 80 mq.

b) edifici a destinazione commerciale esistenti ( vedi art.8 ter, punto 1), nel caso di nuovo esercizio o ampliamento di uno esistente e tale ampliamento non superi 50 mq.di S.v.

#### Art. 28 bis - Zone di recupero all'interno degli insediamenti storici

1. Nella cartografia tematica di cui al comma 1 del precedente articolo 28, all'interno delle zone A, apposite perimetrazioni e campiture, individuano le zone di recupero ai sensi della L.457/78 e Art. 8 della L.R. 59/80.

2. Nelle suddette zone, il comune o i privati devono redigere i piani di recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.457/78 e artt.9 e 10 della L.R. 59/80.

3. I piani di recupero devono essere estesi all'intera area compresa nelle zone di recupero e devono essere ispirati alla conservazione e valorizzazione dei valori ambientali e architettonici. In particolare devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- a) il restauro di interi complessi edilizi;
- b) la ristrutturazione di interi complessi edilizi per migliorarne le condizioni statiche o le condizioni igienico-sanitarie, anche equilibrando e distribuendo le densità abitative e disponendo nuovi spazi liberi ad uso pubblico;
- c) il restauro e la destinazione ad uso collettivo di edifici o complessi di particolare valore architettonico, monumentale, urbanistico, paesistico;
- d) il rifacimento o la costruzione delle infrastrutture necessarie alla funzionalità dei complessi risanati.

Le funzioni preesistenti non compatibili con le strutture edilizie devono essere trasferite in sede idonea.

4. Per le aree e gli immobili compresi nelle zone di recupero, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero. Fino alla loro approvazione sono consentiti gli specifici interventi indicati al precedente Art. 28 delle presenti norme.

### CAPITOLO III - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### Art. 29 - Zone di recupero architettonico e funzionale (zone di tipo B Speciale)

1.Sono zone che corrispondono a parti di aggregati urbani o a centri e nuclei edilizi degradati che necessitano di un recupero funzionale e architettonico.

2.Per le zone B speciali (BS) le prescrizioni di Piano hanno carattere solamente indicativo per quanto concerne la perimetrazione dell'area di intervento presente in cartografia, nel senso che ad essa non corrisponde una potenzialità edificatoria da ricercare attraverso parametri edilizi.

Si articolano in:

- Zone BS1

- Zone BS2



2.1 Sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato e pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale.

2.2 La riduzione a zero delle quantità di spazi destinate ai parcheggi di relazione si applica nei seguenti casi:  
a) cambio di destinazione d'uso, nel caso in cui il nuovo esercizio commerciale di vicinato non abbia una superficie di vendita superiore a 80 mq.  
b) edifici a destinazione commerciale esistenti (vedi art. 8 ter, punto 1), nel caso di nuovo esercizio o ampliamento di uno esistente e tale ampliamento non superi 50 mq. di S.v.

2.3 Per gli eventuali nuovi esercizi di vicinato, in edifici di nuova costruzione, gli standard si applicano integralmente, i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita, mentre, i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

### 3. Zone

BS1

Comprendono edifici e complessi edilizi che, pur non presentando i caratteri delle zone A, costituiscono singolarmente e nel loro insieme testimonianze meritevoli di essere conservate, per il loro rapporto con l'ambiente naturale, per la relazione fra i singoli edifici e gli spazi pubblici, per i caratteri costruttivi e tipologici degli edifici.

3.1. All'interno di dette aree sono consentiti gli interventi di cui all'allegato alla L.R. 59/80 fino alla lettera D2. Sono escluse le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici di cui all'Art. delle presenti norme. Negli immobili destinati alla residenza è altresì consentito un modesto ampliamento, se necessario alla loro funzionalità e purché contenuto nei limiti delle relative norme appresso specificate. Tale ampliamento, ammesso "una tantum", deve essere contenuto all'interno del 20% della superficie utile esistente e non deve superare i 25 mq di SU.

3.2. La concessione del suddetto ampliamento è subordinata al rispetto dei valori architettonici e ambientali preesistenti e al mantenimento della destinazione d'uso. I nuovi volumi devono inserirsi coerentemente nel contesto edificato e naturale con uso adeguato di materiali, tecnologie, coloriture, rapporti tra vuoti e pieni, rispetto dell'andamento di sagome e profili.

3.4. È consentita l'utilizzazione a fini residenziali di volumetrie esistenti la cui destinazione originaria risulti diversa da quella residenziale. In tal caso la Superficie Utile (Su) relativa non può essere utilizzata per il calcolo dell'incremento massimo fuori quota concedibile. La destinazione a cui fare riferimento è quella in uso all'atto dell'adozione del presente piano.

3.5. Per quanto riguarda le distanze da edifici e confini, devono essere rispettate le norme previste dal Codice Civile. Al fine del rispetto delle norme sulle distanze contenute nel D.M. 2.4.68 n.1444, le zone BS1 sono equiparate alle zone "A".

3.6. Interventi di nuova edificazione, o di maggiori ampliamenti, purché entro i perimetri delle aree edificande di P.R.G., sono subordinati all'approvazione di un piano di recupero secondo le modalità previste dalla L.R. 59/80 o, in alternativa, di un progetto preliminare, da redigersi a cura dei soggetti interessati, in cui devono essere indicati:

- a) l'ambito di intervento;
- b) l'ubicazione delle nuove edificazioni o dei maggiori ampliamenti all'interno del suddetto ambito;
- c) i criteri di dimensionamento adottati.

3.6.1. L'ambito di intervento deve rappresentare un ragionevole intorno dell'area di cui si propone l'utilizzazione e costituire un organico insieme di elementi planimetrici, spaziali e formali. Le aree scelte per le nuove edificazioni devono essere tali da consentire interventi compatibili col contesto edificato e naturale.

Il dimensionamento dei nuovi interventi deve essere riferito a tipologie presenti nell'ambito individuato o nelle immediate vicinanze escludendo tipi edilizi complessi e quelli comunemente definiti "a castello". Questo riferimento deve consentire la riproposizione delle suddette tipologie e non il mero reperimento di un criterio parametrico da applicarsi a qualsivoglia superficie fondiaria. Perciò, al solo fine dell'applicazione degli indici edilizi, le pertinenze della nuova costruzione devono essere tali da non consentire il superamento, in termini dimensionali, delle tipologie di riferimento. I parametri adottati non possono comunque essere maggiori di quelli in vigore nelle zone denominate B1.3. Infine, una volta ottenuta l'approvazione del progetto preliminare, i soggetti interessati devono aver cura di uniformare il progetto esecutivo della nuova costruzione a criteri di rispetto dei valori storico-testimoniali del contesto.

3.7. Per rendere possibili interventi di nuova edificazione o di maggiori ampliamenti, fermi restando i riferimenti dimensionali alle zone B1.3, possono essere interessate anche aree esterne alle perimetrazioni di piano purché di modesta estensione. In questi casi è necessario il ricorso al piano di recupero ai sensi della L.R. 59/80. La formazione del suddetto piano di recupero e della correlativa variante al P.R.G. deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale che verificherà la coerenza della proposta con gli indirizzi generali dello stesso P.R.G.

#### 4. Zone

BS2

Queste zone comprendono edifici di recente costruzione o edifici alterati da interventi recenti e presentano una o più categorie di degrado, secondo la definizione dell'Art. 8 della L.R. 59/80.

4.1. In queste zone sono ammessi, allo scopo di migliorare le caratteristiche igieniche, funzionali e architettoniche degli edifici esistenti, tutti gli interventi di cui al comma 2 dell'Art. 4 delle presenti norme. In caso di sola ristrutturazione edilizia (senza demolizione) è ammesso, fuori quota, un ampliamento pari al 20% della Su esistente fino ad un massimo di mq 30 di SU. Tale ampliamento è ammesso "una tantum" e solo ai seguenti fini:

- a) rialzamento dell'ultimo piano per il raggiungimento dell'altezza media minima prevista dalle presenti norme e dal regolamento edilizio;
- b) costituzione di servizio igienico;
- c) costituzione di locali tecnici per impianto di riscaldamento;
- d) eliminazione di scale esterne;
- e) adeguamento igienico funzionale dell'abitazione.

4.2. L'incremento della Su, in caso di particolari situazioni ambientali o patrimoniali o morfologiche, può essere utilizzato per la realizzazione di volumi accessori anche in posizione autonoma rispetto all'unità abitativa a cui è riferito ma pur sempre ad essa adiacente o immediatamente prossima. In tal caso deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale circa il rapporto pertinenziale della nuova costruzione da registrare e trascrivere.

4.3. La concessione dell'ampliamento del 20% come sopra descritto è subordinata alla eliminazione delle costruzioni precarie esistenti nell'area di pertinenza anche se condonate.

4.4. È consentita altresì l'utilizzazione ai fini residenziali di immobili esistenti la cui destinazione originaria risulti diversa da quella residenziale. In tal caso la Superficie Utile (Su) relativa non può essere utilizzata per il calcolo dell'incremento massimo fuori quota concedibile. La destinazione a cui fare riferimento è quella in uso all'atto dell'adozione del presente piano. La superficie utile di immobili di uso originariamente agricolo, può essere trasformata per intero in Superficie Utile residenziale.

4.5. Le volumetrie degli immobili ad uso produttivo possono tradursi in Su residenziale (Volume/3), mediante ristrutturazione dell'esistente o mediante demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- a) non deve essere superato il rapporto di copertura esistente se esso risulta inferiore al valore di 0,45 mq/mq Sf. Se, al contrario, esso risulta superiore, ne è richiesta la riduzione in misura tale che il suddetto limite non venga superato;
- b) non deve essere superata l'altezza massima di mt. 9,50.

4.6. In ogni caso, le trasformazioni d'uso sopra descritte sono condizionate al reperimento di parcheggi inerenti i nuovi volumi residenziali nella misura di 10 mq/100 mc. I suddetti parcheggi devono essere reperiti in area esterna al perimetro dell'edificio e possono essere anche ubicati nelle immediate vicinanze degli edifici ristrutturati. In tal caso deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, circa il rapporto pertinenziale dei parcheggi con la costruzione nuova o ristrutturata, da registrare e trascrivere.

4.7. Maggiori ampliamenti, redistribuzione di volumi, eventuali nuove costruzioni sono subordinati all'approvazione di un piano di recupero redatto ai sensi della L.R. 59/80. L'ambito del suddetto piano deve essere ragionevolmente esteso al contesto in modo che si possa configurare una situazione di ristrutturazione urbanistica, secondo la definizione contenuta nell'allegato alla suddetta L.R. 59/80, e deve essere preventivamente approvato dai competenti uffici comunali. Il Consiglio Comunale può autorizzare la formazione del Piano di Recupero purché la proposta sia conforme agli indirizzi generali dello stesso P.R.G.

#### Art. 30 - Zone prevalentemente residenziali di completamento (B)

1. Comprendono le zone omogenee di tipo B di cui all'Art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444. Sono zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento.

2.All'interno di queste zone è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, e, più in generale, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art.4, comma 1 e 2, delle presenti norme, utilizzando più razionalmente le infrastrutture e le opere di urbanizzazione esistenti.

3.In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

4.Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attrezzature culturali, ricreative e socio-sanitarie;
- c) esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale
- d) uffici pubblici, uffici privati e studi professionali;
- e) attività artigianali di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti (tra queste ultime sono da annoverarsi anche quelle rumorose),o comunque incompatibili con la residenza;
- f) attrezzature alberghiere.

5.Nelle nuove costruzioni le attività di cui ai punti b),c),d),e) ed f) devono essere inserite in edifici di civile abitazione ed occupare una superficie utile non superiore al 50% di quella ammissibile o della superficie relativa alla concessione edilizia. Le percentuali di cui sopra non sono cumulabili. Gli stessi limiti valgono per gli immobili, originariamente non residenziali, oggetto di cambio di destinazione d'uso.

6.In ogni caso devono essere reperite le quantità di parcheggio pertinenziale previste dall'art. 41 sexies della L. 1150/1941 e devono essere rispettati gli standard urbanistici in materia di parcheggio riferiti alle funzioni speciali.

6.1 Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita. I parcheggi sono da reperirsi:

- a) per le nuove costruzioni a destinazione commerciale;
- b) qualora si intenda ampliare la superficie di vendita di un'attività commerciale esistente e tale ampliamento superi i 50 mq., in questo caso la dotazione di parcheggi andrà reperita limitatamente all'incremento della stessa superficie;
- c) per il cambio di destinazione d'uso, finalizzato all'insediamento della funzione commerciale qualora il nuovo esercizio commerciale di vicinato non abbia una superficie di vendita superiore a 80 mq.

6.2 Per le medie strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq.1,50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc).

6.3 La dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione è ridotta a zero per le medie strutture di vendita localizzate in edifici a destinazione commerciale esistenti.Qualora all'esercizio commerciale esistente si intenda aggiungere un nuovo settore merceologico o variare quello esistente (alimentare –non alimentare) lo stesso dovrà adeguarsi a quanto disposto dall'art.8 ter delle presenti norme.

6.4 Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

7.In caso di nuova costruzione o di altro consistente intervento, gli spazi prospicienti la pubblica strada devono essere sistemati secondo le indicazioni dettate dagli specifici progetti o piani particolareggiati predisposti dall'Amministrazione Comunale.

8.Le zone di completamento si dividono, a seconda della densità media e agli effetti degli indici di edificabilità, in:

-	Zone	B1.1
-	Zone	B1.2
-	Zone	B1.3
-	Zone B1.4	

9.Zone B1.1

In queste zone il Piano si attua per "intervento edilizio diretto".

9.1. Si applicano i seguenti indici:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	1,00 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,35 mq/mq Sf
c	Altezza massima		tre piani fuori terra e comunque mai superiore a
		H	9,50 m
d	Distanze minime dei fabbricati dai confini e tra loro, se isolati		quelle di cui all'Art.8 delle presenti Norme
e	Distanza minima dai fili stradali:		mantenimento degli allineamenti preesistenti

9.2. Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera e in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.

9.3. Il rialzamento degli edifici esistenti è consentito solo alla condizione che vengano rispettati tutti gli indici di zona. Per gli edifici ad un piano fuori terra esistenti, che si trovino inseriti in una schiera edilizia di edifici a più piani o che siano allineati in modo tale da costituire un fronte unitario, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere i due piani fuori terra, anche quando ciò comporti il superamento dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria ammesso nella zona B1.1 e il mancato rispetto della norma generale relativa alle distanze.

9.4. Le volumetrie degli immobili ad uso diverso da quello residenziale possono tradursi in Su residenziale (Volume esistente/3).

Per i soli edifici ad uso produttivo da destinare alla residenza, al fine di favorire il riordino funzionale della zona, è ammesso il mantenimento del rapporto di copertura esistente se compreso tra i valori 0,35 e 0,45 mq/mq Sf e, se maggiore di 0,45 mq/mq Sf, ne è richiesta la riduzione in misura tale che non venga superato il suddetto valore. Nel caso di complessi casa-lavoro, organizzati su due piani sovrapposti, in cui la superficie residenziale superi quella consentita dal rapporto di copertura ammissibile, la trasformazione del volume produttivo in Su residenziale è consentita per una quota non superiore alla superficie residenziale esistente.

9.5. Rimane ferma la necessità di rispettare gli altri parametri di zona e di reperire le quantità di parcheggio come previsto al comma 6 del presente articolo.

## 10. Zone

B1.2

In queste zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

10.1. Si applicano i seguenti indici:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,35 mq/mq Sf
c	Altezza massima		due piani fuori terra e comunque mai superiore a
		H	6,50 m

d	Distanze minime dei fabbricati dai confini e tra loro, se isolati		quelle di cui all'Art.8 delle presenti Norme
e	Distanza minima dai fili stradali:		mantenimento degli allineamenti preesistenti

10.2. Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera e in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.

10.3. Per gli edifici ad un piano fuori terra esistenti, che si trovino inseriti in una schiera edilizia di edifici a più piani o che siano allineati in modo tale da costituire un fronte unitario, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere i due piani fuori terra, anche quando ciò comporti il superamento dell'indice massimo di utilizzazione fondiaria ammesso nella zona B1.2 e il mancato rispetto della norma generale relativa alle distanze.

10.4. Le volumetrie degli immobili ad uso diverso da quello residenziale possono tradursi in Su residenziale (Volume esistente/3). Per i soli edifici ad uso produttivo da destinarsi alla residenza, al fine di favorire il riordino funzionale della zona, è ammesso il mantenimento del rapporto di copertura esistente se compreso tra i valori 0,35 e 0,45 mq/mq Sf e, se maggiore di 0,45 mq/mq Sf, ne è richiesta la riduzione in misura tale che non venga superato il suddetto valore di 0,45 mq/mq Sf. Nel caso di complessi casa-lavoro, organizzati su due piani sovrapposti, in cui la superficie residenziale superi quella consentita dal rapporto di copertura ammissibile, la trasformazione del volume produttivo in Su residenziale è consentita per una quota non superiore alla superficie residenziale esistente.

10.5. Rimane ferma la necessità di rispettare gli altri parametri di zona e di reperire le quantità di parcheggio come previsto al comma 6 del presente articolo.

## 11. Zone

In queste zone il Piano si attua per "intervento edilizio diretto".

B1.3

11.1. Si applicano i seguenti indici:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,50 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,30 mq/mq Sf
c	Altezza massima		due piani fuori terra e comunque mai superiore a
		H	6,50 m
d	Distanze minime dei fabbricati dai confini e tra loro, se isolati		quelle di cui all'Art.8 delle presenti Norme
e	Distanza minima dai fili stradali:		mantenimento degli allineamenti preesistenti

11.2. Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera e in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.

11.3. Le volumetrie degli immobili ad uso diverso da quello residenziale possono tradursi in SU residenziale (Volume esistente/3). Per i soli edifici ad uso produttivo da destinarsi alla residenza, al fine di favorire il riordino funzionale della zona, è ammesso il mantenimento del rapporto di copertura esistente se compreso tra i valori 0,30 e 0,40 mq/mq Sf e, se maggiore di 0,40 mq/mq Sf, ne è richiesta la riduzione in misura tale che non venga superato il suddetto valore di 0,40 mq/mq Sf.

11.4. Nel caso di complessi casa-lavoro, organizzati su due piani sovrapposti, in cui la superficie residenziale superi quella consentita dal rapporto di copertura ammissibile, la trasformazione del volume produttivo in Su residenziale è consentita per una quota non superiore alla superficie residenziale esistente.

11.5. Rimane ferma la necessità di rispettare gli altri parametri di zona e di reperire le quantità di parcheggio come previsto al comma 6 del presente articolo.

## 12. Zone

B1.4

Sono zone corrispondenti a lottizzazioni approvate, a concessioni rilasciate in aree di espansione (ove sia stato consentito l'intervento edilizio diretto), od aree per l'edilizia economica e popolare, già oggetto di piani di zona ai sensi della L. 167/62.

12.1. In queste zone valgono i parametri di edificazione stabiliti nelle rispettive convenzioni, concessioni o piani particolareggiati quando gli stessi atti amministrativi siano stati regolarizzati con attribuzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'Art. 8 della L. 765/67 prima dell'adozione delle presenti norme.

### Art. 31 - Zone prevalentemente residenziali di progetto (C)

1. Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento.

2. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) attrezzature culturali, ricreative e socio-sanitarie
- c) negozi di vicinato e pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.)
- d) uffici pubblici, uffici privati e studi professionali
- e) attività artigianali di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti (tra queste ultime sono da annoverarsi anche quelle rumorose), o

comunque incompatibili con la residenza  
 f) attività produttive che siano compatibili, per assenza di rumori, esalazioni di fumi, odori, ecc., con la residenza  
 g) attrezzature alberghiere.

3. Le destinazioni di cui ai punti b), c), d), e) ed f) non possono superare cumulativamente il 30% della Superficie Utile (Su) complessiva.

4. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento preventivo di cui agli artt. 11, 13, 14 e 15 delle presenti Norme.

5. La concessione relativa ai piani di lottizzazione è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'Art. 16 delle presenti Norme.

6. Nelle zone C si applicano i seguenti parametri urbanistici:

a	Indice di utilizzazione territoriale	Ut	3.800 mq/ha  (corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale di 11.400 mc/ha e a una densità di popolazione di 109 ab/ha)
b	Superficie urbanizzazione secondaria	S2	24 mq/35mqSu  (corrispondente a 24 mq/ab considerato 1 ab/1,25 vani; 1 ab/105 mc; 1 ab/35mq) Tale superficie va così ripartita:
	aree per l'istruzione		4,5 mq/35 mqSu
	aree per attrezzature di		2,0 mq/35 mqSu

	interesse comune:		
	aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport		15,0 mq/35 mqSu
	aree per parcheggi		2,5 mq/35 mq Su

Per le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare nelle aree sopra descritte: 0,3 mq di costruzione/mq Su, in aggiunta all'indice di utilizzazione consentita. Le aree di urbanizzazione secondaria, nelle quantità sopra descritte, nonché tutte le aree relative alla urbanizzazione primaria, devono essere cedute gratuitamente al Comune.

7. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri edilizi:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,30 mq/mq Sf
c	Parcheggi pertinenziali (escluso commercio)	P1	10 mq/100 mc La superficie di eventuali garages ricavati nella stessa costruzione, al netto degli spazi di manovra, viene conteggiata a scomputo di quella prescritta. Lo scomputo è ammesso fino ad un massimo del 50% della superficie prescritta.
c.1	Parcheggi costruzione commerciale	Ps	1 mq/10 mc (L. 122/1989)
	Parcheggi commercio di vicinato	Pr	1 mq/1 mq Sup. di Vendita
d	Altezza massima		due piani fuori terra e comunque mai superiore a
		H	7,50 m salvo quanto consentito dall'Art. 8 delle presenti norme nelle zone a rischio idraulico
e	Distanze minime dei fabbricati dai confini e tra loro, se isolati		quelle di cui all'Art.8 delle presenti Norme
f	Distanza minima dei fabbricati dai fili stradali:		quelle di cui all'Art. 8 delle presenti Norme
g	Tipologia dei fabbricati:		case binate, a schiera o in linea

8. Nell'area destinata all'Edilizia Economica e Popolare denominata "Belvedere", distinta da apposita perimetrazione sulla cartografia di piano, sono fatti salvi i parametri di edificazione definiti dallo strumento urbanistico in vigore all'atto dell'adozione delle presenti norme.

## CAPITOLO IV - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E DI TRASFORMAZIONE

### Art. 32 - Zone di ristrutturazione urbanistica (RU) - Zone di trasformazione urbanistica (TU)

1. Le zone di ristrutturazione urbanistica (RU), distinte nella cartografia di piano da apposite campiture e perimetrazione, sono aree occupate da insediamenti produttivi in gran parte dismessi. Queste aree hanno forti connessioni con il tessuto edilizio circostante e con l'ambiente naturale, talché il loro recupero può favorire un processo di riequilibrio di un considerevole intorno.

2. Le zone di trasformazione urbanistica (TU) sono aree di espansione prevalentemente residenziale la cui realizzazione è finalizzata a concludere episodi urbani sviluppatisi in maniera disorganica e senza un valido supporto infrastrutturale, in situazioni che lo "Schema strutturale dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia" definisce "di frangia". Le TU sono circoscritte da apposita perimetrazione nella cartografia di piano e, a differenza di quanto avviene nelle aree di espansione, sono caratterizzate da una ben delineata ipotesi di infrastrutturazione.

3. Nelle zone di cui ai commi precedenti il piano si realizzerà mediante strumenti attuativi che devono prevedere un processo di ristrutturazione urbanistica (RU) per le aree densamente edificate ed un processo di trasformazione urbanistica (TU) per le aree caratterizzate da una minima consistenza dell'edificato. Gli strumenti attuativi, redatti nel rispetto di specifici criteri guida, nel caso della ristrutturazione urbanistica, possono prevedere insediamenti con destinazione d'uso mista.

4. I criteri guida, di cui al comma precedente, sono definiti in apposite schede, riferite a ciascuna area oggetto di ristrutturazione o trasformazione. Le schede, che costituiscono parte integrante del presente articolo e sono accompagnate da un estratto cartografico di piano, contengono la descrizione dell'area e dell'intervento e ne definiscono obiettivi, destinazione, dimensionamento e modalità di attuazione.

5. L'assetto individuato all'interno delle zone perimetrate costituisce riferimento obbligato per la progettazione attuativa. Eventuali e non sostanziali modifiche debbono essere giustificate dalla ricerca di una maggiore coerenza con gli obiettivi dichiarati nelle schede e descritti nei grafici di PRG.

6. Le zone di ristrutturazione urbanistica (RU) e di Trasformazione Urbanistica (TU) sono:

RU1	-	TOBBIANA	-	Area	ex	ovattificio
RU2	-	FOGNANO	-	Area industriale in località Ponte alle Trecche	(ex Carbonizzo e	altri opifici)
RU3	-	CAPOLUOGO	-	Area industriale	di Via I	Maggio
RU4	-	STAZIONE	-	Area ex Cementificio	e Consorzio	Agrario
RU5	-	CAPOLUOGO	-	Area	di via	G.Parini
TU1	-	STAZIONE	-	Area tra le Vie Deledda	e	Fogazzaro
TU2	-	STAZIONE	-	Area sulla riva sinistra del torrente Bure.		

RU1

TOBBIANA / Area ex ovattificio

Descrizione

- L'area, posta a monte di Tobbiana, è occupata dai ruderi di un opificio. La strada di collegamento con l'abitato principale, di sezione ridotta e in forte pendenza, costituisce anche l'unica via d'accesso alla località denominata "Fino".

dell'area:

Obiettivi:

- Ristrutturazione urbanistica complessiva della zona all'interno della quale è collocata l'area da assoggettare a piano urbanistico preventivo.

Destinazione:

- residenza 100% della Su

Descrizione

- Formazione di un collegamento agevole con l'abitato di Tobbiana secondo le indicazioni contenute nei grafici di

dell'intervento:



P.R.G.

- E' ammessa la demolizione e la ricostruzione nei limiti appresso indicati. Gli edifici di nuova edificazione devono avere carattere unitario e configurazione spaziale coerente con le tipologie della zona.

In particolare, una volta ottenuta l'approvazione del piano preventivo, i soggetti interessati devono aver cura di conformare il progetto esecutivo delle nuove costruzioni a criteri di rispetto dei valori storico-testimoniali presenti in Tobbiana, con uso adeguato di materiali, tecnologie, coloriture, rapporti tra vuoti e pieni, ecc. Deve essere reperita una autorimessa per alloggio.

Dimensionamento:

Superficie fondiaria	Sf	2000 mq
Indice di util. fondiaria	Uf	1 mq/mq Sf
Rapporto di copertura	Rc	0,40 mq/mq Sf
Altezza massima	H	6,50 m (2 piani)
Parcheggi pertinenziali	P1	10 mq/100 mc

La superficie fondiaria può differire leggermente rispetto al valore orientativo sopra indicato. Un eventuale maggior valore non può tuttavia essere ottenuto a scapito delle dimensioni e della funzionalità di infrastrutture, verde e parcheggi.

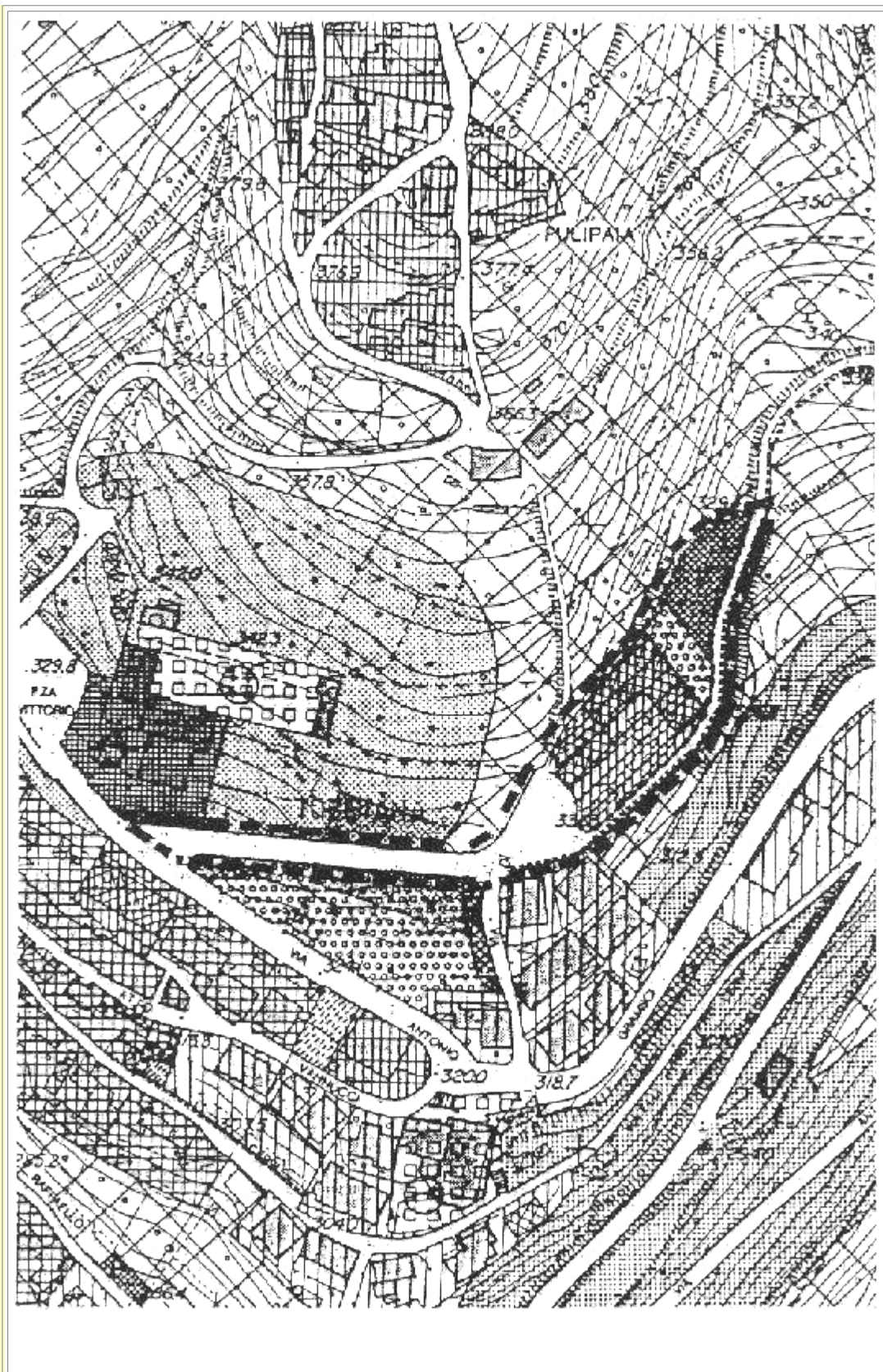
Modalità

di

intervento:

- Piano di recupero di iniziativa privata.

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
(RU1 / TOBBIANA / AREA EX OVATTIFICIO)



RU2

FOGNANO / Area industriale in località Ponte alle Trecche (ex Carbonizzo e altri opifici)

Descrizione

dell'area:

- L'area è ubicata nella frazione di Fognano al confluire del torrente Agna delle Conche nel torrente Agna. E' attualmente occupata da opifici industriale in gran parte dismessi. Le costruzioni conservano strutture di grande interesse legate allo sfruttamento dell'acqua come fonte di energia a testimonianza delle prime forme di industrializzazione della zona. L'area si situa in posizione strategica non solo sotto l'aspetto naturalistico, ma anche per l'assetto dell'abitato di Fognano.

Obiettivi:

Recupero dell'area sopra descritta e ristrutturazione urbanistica della zona bassa dell'abitato di Fognano ;

I predetti obiettivi verranno perseguiti attraverso:  
 - Formazione di un percorso stradale, derivato dal collegamento principale Montale-Tobbiana, a servizio del nuovo insediamento e in grado di integrare la viabilità locale;  
 - Formazione di un polo di interesse di tipo terziario nella parte centrale dell'area recuperata posta in diretta relazione con lo slargo esistente su Via Gramsci che già costituisce un embrionale centro dell'abitato;  
 - Formazione di una zona sportiva pubblica, di quartiere, a valle dell'area di RU;  
 - Formazione di un parcheggio pubblico a valle della zona sportiva;  
 - Recupero dell'ambiente fluviale che, in corrispondenza della confluenza dei due torrenti, offre elementi di grande interesse sia naturalistico che storico-testimoniale, legato ai manufatti di una antica industrializzazione.

Destinazione:

- Residenza dal 60% al 80%  
 - Attività terziarie dal 20% al 40%

Per quanto riguarda le attività commerciali, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato. Sono ammessi altresì i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dallo specifico piano di settore.

Descrizione

dell'intervento:

- Il piano di recupero deve rispettare le infrastrutture previste nei grafici di P.R.G. Devono essere conservati, idoneamente valorizzati ed inseriti nel nuovo assetto, manufatti ed edifici di valore testimoniale legati alle antiche attività produttive della zona come il mulino con i suoi annessi, le condotte d'acqua pensili, la palazzina per residenze e uffici sulle rive del torrente, ecc. Deve essere oggetto di particolare cura progettuale la fascia verde lungo il corso del torrente Agna delle Conche fino alla confluenza col torrente Agna. Essa deve costituire elemento di connessione tra le aree ristrutturata e quelle di antica e recente urbanizzazione.

Dimensionamento:

- L'intervento sarà dimensionato secondo la seguente tabella:

Superficie territoriale	St	mq 23.450,00
Indice di Utilizzazione Territoriale esteso a tutto il comparto	Ut	mq/mq 0,47 SU/St
Superficie fondiaria	Sf	Mq 4.125,00 Secondo indicazioni grafiche
Rapporto di copertura	Rc	0,90 mq/mq Sf
Superficie utile	SU	mq 11.000
Altezza massima	H	mt 9,50 (3 piani fuori terra)
Volume	V	Mc 33.000
Abitanti insediabili	Ab	330 (33000x80/100/80)
Superficie urbanizzazione primaria	Strade slarghi e	Secondo indicazioni grafiche e conformemente alla normativa vigente in fatto di viabilità
	Verde pubblico	mq 5.715,00 Secondo indicazioni grafiche
	Verde sportivo	mq 5.306,00 Secondo indicazioni grafiche

	Parch.	mq Secondo indicazioni grafiche Da realizzare in parte fuori ambito RU	1545,00
Parcheggi pertinenziali (escluso commercio)	P1	10 mq/100 mc	
Parcheggi per la sosta stanziale	Ps	10 mq/100 mc	
Parcheggi per la sosta di relazione	Pr	1mq/mq SV	
Tipologia edilizia		Edifici in linea	

La superficie fondiaria può differire leggermente, per forma e dimensione, dal grafico e dal valore orientativo indicati. Un eventuale maggior valore non può tuttavia essere ottenuto a scapito delle dimensioni e della funzionalità di infrastrutture, verde e parcheggi.

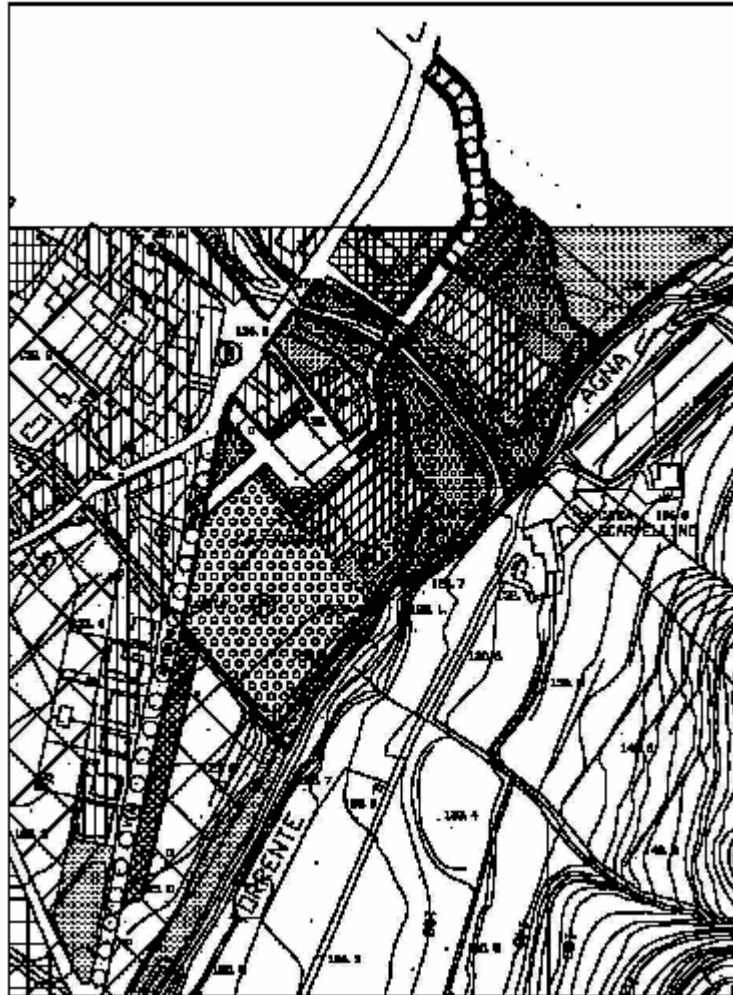
Modalità e regole di intervento:  
- Piano di recupero di iniziativa privata.  
Il Piano potrà essere attuato in due stralci diversi, riferiti rispettivamente alla zona posta sulla riva sinistra del torrente Agna delle Conche (RU2A) ed alla zona posta sulla riva destra dello stesso torrente (RU2B). La superficie utile complessiva, pari a mq 11.000, dovrà essere ripartita tra le zone RU2A ed RU2B in termini proporzionali alle volumetrie esistenti nei singoli comparti alla data di adozione della presente norma. La consistenza dei volumi di ciascun comparto dovrà essere attestata congiuntamente dagli interessati al piano di recupero ancorché l'intervento sia riferito ad un solo comparto. Numero di abitanti insediabili ed oneri riferiti ai singoli comparti, saranno rapportati alla superficie utile rispettiva. Potranno essere realizzati appartamenti di vario taglio; tuttavia il numero degli alloggi di superficie utile lorda (SU) inferiore o uguale a mq 60 non potrà rappresentare più del 30% del totale. Il progetto deve prevedere configurazioni coerenti con i luoghi e tali da conferire agli spazi aperti connotazioni definite e decorose. Eventuali corti interne dovranno essere aperte sugli spazi esterni e dovranno costituire episodi architettonici integrati con il contesto.

Cessioni e realizzazioni a carico degli attuatori del piano

Fatto salvo quanto previsto dal Capitolo II delle presenti norme, a carico degli attuatori del piano sono previsti i seguenti oneri:

- Cessione, a carico degli attuatori dei singoli comparti, delle aree destinate alla viabilità, al verde pubblico, al verde sportivo ed ai parcheggi, poste all'interno della perimetrazione dell'area di intervento;
- realizzazione, a carico degli attuatori dei singoli comparti, della viabilità, delle attrezzature di verde pubblico (compresi i percorsi pedonali) e dei parcheggi, posti all'interno della perimetrazione dell'area di intervento;
- l'attraversamento carrabile del torrente Agna delle Conche, se non realizzato congiuntamente dai soggetti interessati, sarà a carico dell'attuatore del comparto "A";
- l'attraversamento pedonale dello stesso torrente sarà a carico del soggetto che per primo realizzerà il comparto di sua pertinenza;
- L'attuatore del comparto "B" dovrà realizzare la quota di parcheggi di sua pertinenza, ai sensi del DM 1444/68, oltre che negli spazi interni allo scopo destinati, anche nelle aree esterne di parcheggio pubblico, poste a valle della zona di ristrutturazione.

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
(RU2 / FOGNANO / AREA EX CARBONIZZO)



**RU3**  
**CAPOLUOGO / Area di Via I Maggio**

**Descrizione** dell'area  
 - L'area, ubicata nel Capoluogo nel comparto compreso tra le vie Pavese, I Maggio, Gramsci, destinata attualmente ad attività produttive, fa parte di un forte insediamento artigianale ubicato a monte della zona centrale del paese. Questo insediamento costituisce una impropria barriera alla naturale continuità dell'abitato con la pregevole area collinare attraversata da Via Risorgimento e costituisce oggetto di particolare attenzione da parte del P.R.G. che si propone di attenuare il negativo effetto di cui sopra. L'area è altresì contigua ad un pregevole complesso edilizio inserito dal nuovo piano tra le zone storiche di tipo A1.2 con area integrativa di tipo A2.

**Obiettivi:**

- a) Recupero dell'area ai fini abitativi e con possibilità di attività terziarie;
- b) Formazione di una zona filtro ricca di passaggi, slarghi ed aree di verde pubblico al fine di rendere agevole il collegamento e le relazioni visive tra le aree a valle con particolare riguardo al polo storico di S. Salvatore in Agna e le aree a monte, a vocazione prevalentemente residenziale e contigue alle aree collinari.

I predetti obiettivi verranno perseguiti attraverso:

- formazione di una vasta piazza nella zona centrale dell'area da recuperare;
- collegamenti carrabili e pedonali della suddetta piazza con la viabilità circostante.

**Destinazione:**

- residenza 60%
- attività terziarie esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale, 40%

**Descrizione**

dell'intervento:  
 - L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare le infrastrutture previste nei grafici di P.R.G. Gli edifici industriali esistenti possono essere demoliti e sostituiti nel rispetto delle nuove destinazioni d'uso e dei fili

stradali indicati nelle planimetrie di P.R.G.  
 Tra l'edificato esistente ed il nuovo, qualora non siano separati dalle strade, devono essere interposte aree verdi di uso pubblico.  
 Nessun edificio o manufatto deve essere edificato lungo il perimetro est della zona in modo da consentire relazioni anche visive con la contigua area di pregio.

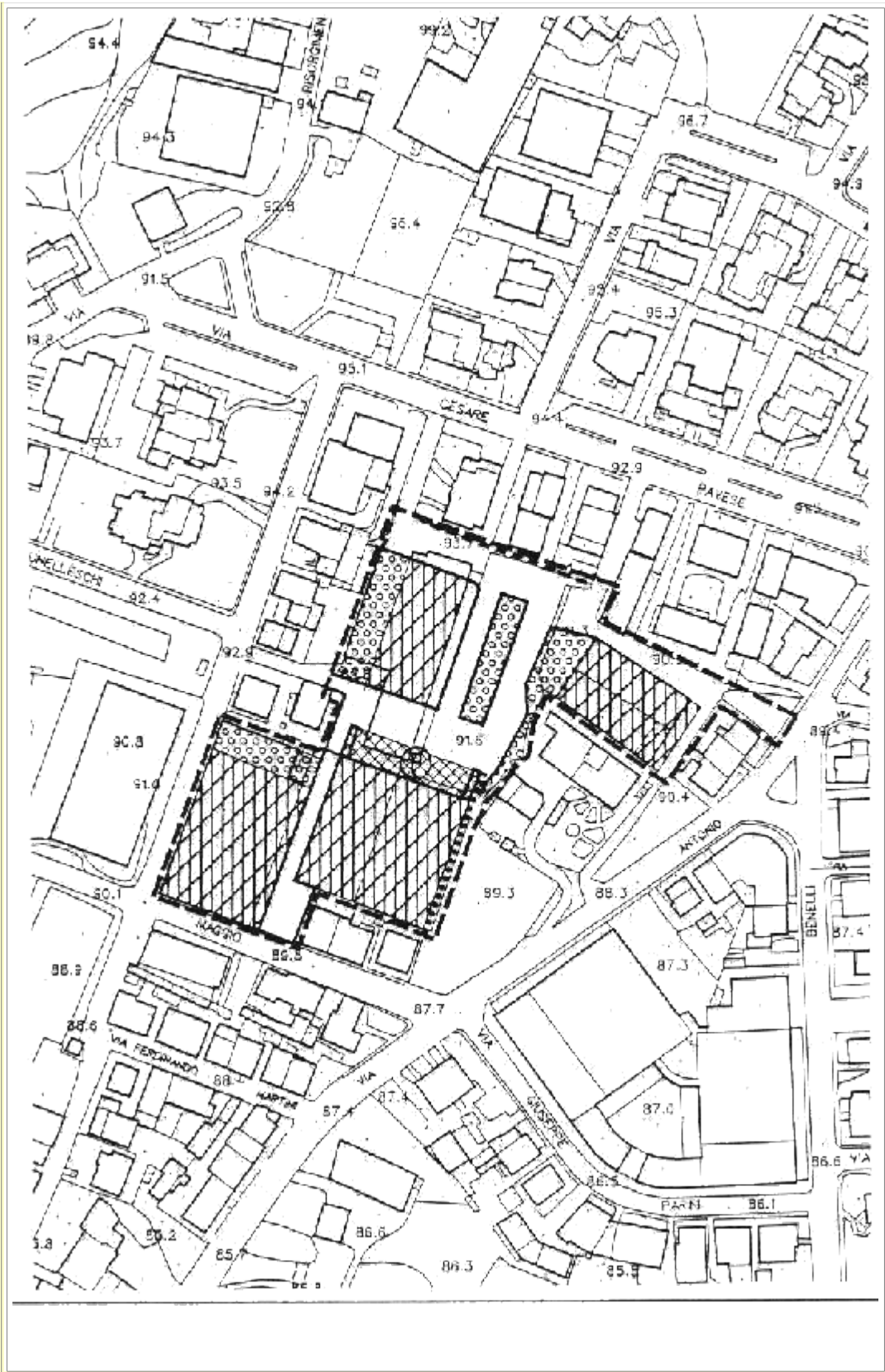
Dimensionamento:

Superficie fondiaria	Sf	7000 mq
Indice di util. fondiaria	Uf	1 mq/mq Sf
Rapporto di copertura	Rc	0,35 mq/mq Sf
Altezza massima	H	2 piani per gli edifici nuovi
Parcheggi pertinenziali (escluso commercio)	P1	10 mq/100 mc
Parcheggi costruzione commerciale	Ps	1 mq / 10 mc. (L. 122/89)
Parcheggi commercio di vicinato	Pr	1 mq / 1 mq Sup. di Vendita
Parcheggi medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq ogni mq. SV 1 mq./mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico

La superficie fondiaria può differire leggermente rispetto al valore orientativo sopra indicato. Un eventuale maggior valore non può tuttavia essere ottenuto a scapito delle dimensioni e della funzionalità di infrastrutture, verde e parcheggi.

Modalità di intervento:  
 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata o pubblica e privata.

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
 (RU3 / MONTALE CAPOLUOGO / AREA DI VIA I MAGGIO)



RU4

STAZIONE / Area ex Cementificio e Consorzio Agrario

Descrizione dell'area:

- L'area è ubicata nella frazione di Stazione, a Sud della ferrovia ed è occupata da edifici destinati ad attività produttive (tra cui un cementificio di particolare rilievo per dimensioni e incompatibilità) in gran parte dismessi. E' attraversata dal Rio della Badia che, in questo tratto, è caratterizzato da particolare degrado.

Obiettivi:

- a) Recupero dell'area con destinazione terziaria e abitativa;
- b) Ristrutturazione urbanistica della parte sud della frazione e recupero delle relazioni con la zona a nord della

ferrovia;

c) Recupero del Rio della Badia. Il percorso pedonale previsto sulla riva destra del rio costituirà un importante elemento di connessione tra le aree ristrutturate e quelle di antica e recente urbanizzazione.

I predetti obiettivi verranno perseguiti attraverso:  
 - Collegamento di Via Goldoni con Via Machiavelli  
 - Realizzazione di rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra Via XXV Aprile e Via Alfieri;  
 - Viabilità interna con ampi slarghi e parcheggi e collegamento pedonale delle zone che prospettano su Via Goldoni e Via XXV aprile;  
 - Passaggio pedonale con andamento Nord-Sud, lungo il corso del Rio della Badia, con sovrappasso o sottopasso della ferrovia fino all'incrocio con Via Pacinotti, nella zona a Nord della ferrovia. Questo passaggio, di primaria importanza, mette in relazione il nuovo insediamento con le importanti aree destinate a funzioni di pubblica utilità poste a monte della ferrovia;  
 - Verde pubblico secondo l'elaborato grafico.

Destinazione:

- Residenza dal 60% al 80%  
 - Attività terziarie dal 20% al 40%

Per quanto riguarda le attività commerciali, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato. Sono ammessi altresì i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dallo specifico piano di settore.

Descrizione dell'intervento:

- L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare le infrastrutture previste nei grafici di P.R.G. Gli edifici ed i manufatti esistenti possono essere demoliti e sostituiti nel rispetto delle nuove destinazioni d'uso e delle distanze dai fili stradali previsti.

Dimensionamento

- L'intervento sarà dimensionato secondo la seguente tabella:

Superficie territoriale	St	mq 23.219,00
Indice di Utilizzazione Territoriale esteso a tutto il comparto	Ut	mq/mq 0,69 SU/St
Superficie fondiaria	Sf	Mq 9.750 Secondo indicazioni grafiche
Rapporto di copertura	Rc	0,55 mq/mq Sf + 12% per autorimesse
Superficie utile	SU	mq 16.100
Altezza massima	H	mt 12,50 (4 piani fuori terra)
Volume	V	mc 48.300
Abitanti insediabili	ab	483 (48300x80/100/80)
Superficie urbanizzazione primaria	Strade e slarghi	Secondo indicazioni grafiche e conformemente alla normativa vigente in fatto di viabilità
	verde	mq 6.036



		Secondo indicazioni grafiche
	Parch.	mq 2.130 Secondo indicazioni grafiche
Parcheeggi pertinenziali (escluso commercio)	P1	10 mq/100 mc
Parcheeggi per la sosta stanziale	Ps	10 mq/100 mc
Parcheeggi per la sosta di relazione	Pr	1mq/mq SV
Tipologia edilizia		Edifici in linea

La superficie fondiaria può differire leggermente, per forma e dimensione, dal grafico e dal valore orientativo indicati. Un eventuale maggior valore non può tuttavia essere ottenuto a scapito delle dimensioni e della funzionalità di infrastrutture, verde e parcheggi.

Modalità e regole di intervento:

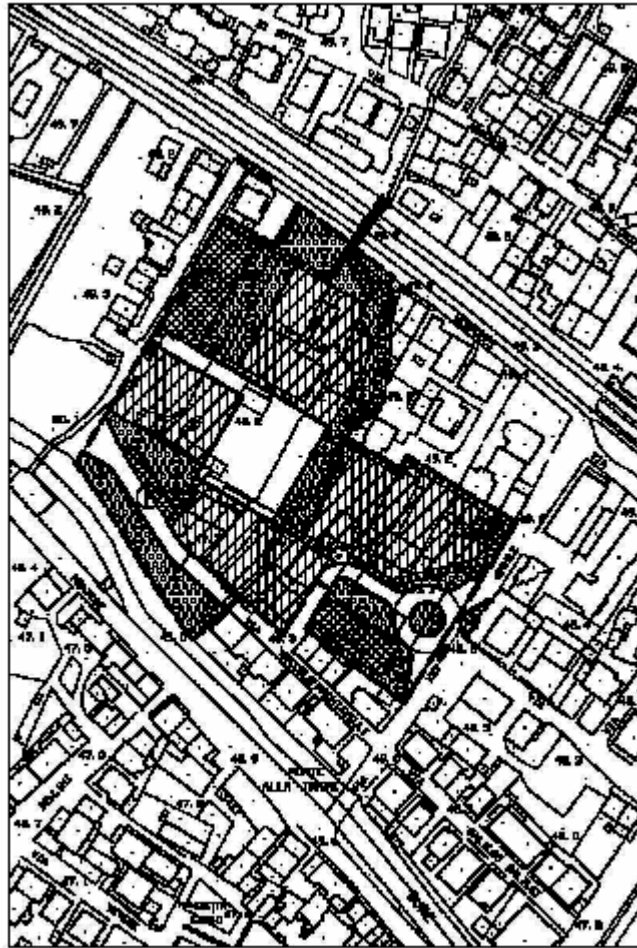
- Piano di recupero di iniziativa privata. Potranno essere realizzati appartamenti di vario taglio; tuttavia il numero degli alloggi di superficie utile lorda (SU) inferiore o uguale a mq 60 non potrà rappresentare più del 30% del totale. Il progetto deve prevedere configurazioni coerenti con i luoghi e tali da conferire agli spazi aperti connotazioni definite e decorose. Eventuali corti interne dovranno essere aperte sugli spazi esterni e dovranno costituire episodi architettonici integrati con il contesto. Non potranno essere realizzati piani interrati. I percorsi pedonali potranno essere realizzati nel corpo degli edifici, in ambienti porticati. In ogni caso la superficie di gallerie e porticati, purché di uso collettivo, non sarà considerata al fine del computo della Superficie utile. In aggiunta alla superficie coperta consentita, per ogni area fabbricabile, sarà ammesso un incremento della stessa superficie coperta pari al 12%, ad esclusivo uso di autorimesse pertinenziali. La superficie di tali autorimesse, che non potranno avere altezza interna superiore a mt.2,40, non sarà computata ai fini della superficie utile (SU) consentita.

La fattibilità dell'intervento è condizionata, riguardo al rischio idraulico, all'accoglimento da parte dell'Autorità di Bacino dell'osservazione presentata dall'Amministrazione Comunale in data 23.12.2002, prot.23664, in merito al P.A.I., Progetto di Piano di Bacino del fiume Arno, adottato con Delibera n. 164 del 01.08.2002.

Cessioni e realizzazioni a carico degli attuatori del piano. Fatto salvo quanto previsto dal Capitolo II delle presenti norme, a carico degli attuatori del piano sono previsti i seguenti oneri:

- cessione delle aree destinate alla viabilità, al verde pubblico ed ai parcheggi, compresi all'interno della perimetrazione dell'area di intervento;
- realizzazione della viabilità, delle attrezzature di verde pubblico (compresi i percorsi pedonali) e dei parcheggi, compresi all'interno della perimetrazione dell'area di intervento;
- realizzazione del collegamento con la zona posta a Nord della ferrovia mediante passerella o sottopasso pedonale.

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
(RU4 / STAZIONE / AREA EX CEMENTIFICIO)



RU5  
CAPOLUOGO / AREA DI VIA G. PARINI

Descrizione dell'area:

- L'area è ubicata nella zona Nord del Capoluogo al confluire della Via S. Benelli sulla Via A. Gramsci e rappresenta la parte basale di un comparto isolato a forma di cuneo. Il comparto si situa nella fascia degli insediamenti produttivi degli anni 50 e 60, ormai inclusi all'interno dell'espansione prevalentemente residenziale dei decenni successivi e per la quale il piano strutturale, in via di formazione, prevede interventi di recupero, rifunzionalizzazione e riqualificazione.

Obiettivo della variante

- Recupero dell'area con destinazione abitativa e terziaria ed al reperimento di funzioni a valenza collettiva. La nuova configurazione spaziale del comparto e la sua connotazione funzionale dovranno costituire un polo urbano strategico che si colloca lungo un percorso di collegamento tra gli argini del torrente Agna, la zona di interesse collettivo (sportivo e culturale) posta in riva sinistra dell'Agna, prevista dal Piano strutturale di Montemurlo e l'area di recupero della fascia occupata dagli opifici del primo dopoguerra, poste lungo la Via I Maggio.

Il predetto obiettivo verrà perseguito attraverso:  
 - Ampi spazi (percorsi e soste) a valenza collettiva ubicati lungo le vie Benelli, Parini e Gramsci e contraddistinti da appositi asterischi nei grafici di P.R.G. ;  
 - Fascia di verde pubblico con passaggi pedonali collocata al confine con la zona residenziale posta a Nord, collegante la Via Benelli con la Via Gramsci;  
 - Parcheggio pubblico su Via S. Benelli.

Destinazione:

- Residenza dal 50% al 75%  
 - Attività terziarie dal 25% al 50%

Per quanto riguarda le attività commerciali, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato. Sono ammessi altresì i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dallo specifico piano di settore. Le suddette attività collettive sono da realizzare principalmente al piano terreno.

Descrizione dell'intervento:

- L'intervento urbanistico preventivo deve rispettare le infrastrutture previste nei grafici di P.R.G. Gli edifici industriali esistenti possono essere demoliti e sostituiti nel rispetto delle nuove destinazioni d'uso e delle distanze dai fili stradali previsti nei grafici di P.R.G. Gli edifici nuovi devono avere configurazione spaziale coerente con l'assetto della zona previsto dal P.R.G e tale da conferire a piazze e slarghi connotazioni definite, derivanti da un rigoroso controllo progettuale.

Dimensionamento

L'intervento sarà dimensionato secondo la seguente tabella:

Superficie territoriale	St	mq 5.660,00
Indice di Utilizzazione Territoriale esteso a tutto il comparto	Ut	mq/mq 0,70 SU/St
Superficie fondiaria	Sf	mq 3.876,00 Secondo indicazioni grafiche
Rapporto di copertura	Rc	0,35 mq/mq Sf
Superficie utile	SU	mq 3.962,00
Altezza massima	H	mt 12,50 (4 piani fuori terra con le limitazioni di cui alle successive modalità e regole)
Volume	V	mc 11.886,00
Abitanti insediabili	ab	104(11886x70/100/80)
Superficie urbanizzazione primaria	Strade e slarghi	Secondo indicazioni grafiche e conformemente alla normativa vigente in fatto di viabilità
	verde	mq 1.402,00 Secondo indicazioni grafiche
	Parch.	mq 550,00 Secondo indicazioni grafiche Da realizzare in parte fuori ambito RU
Parcheggi pertinenziali (escluso commercio)	P1	10 mq/100 mc
Parcheggi per la sosta stanziale	Ps	10 mq/100 mc

Parcheggi per la sosta di relazione	Pr	1mq/mq SV
Tipologia edilizia		Edifici in linea

La superficie fondiaria può differire leggermente, per forma e dimensione, dal grafico e dal valore orientativo indicati. Un eventuale maggior valore non può tuttavia essere ottenuto a scapito delle dimensioni e della funzionalità di infrastrutture, verde e parcheggi.

Modalità e regole di intervento:

- Piano di recupero di iniziativa privata. Potranno essere realizzati appartamenti di vario taglio; tuttavia il numero degli alloggi di superficie utile lorda (SU) inferiore o uguale a mq 60 non potrà rappresentare più del 30% del totale. Il progetto deve prevedere configurazioni coerenti con i luoghi e tali da conferire agli spazi aperti connotazioni definite e decorose. Eventuali corti interne dovranno essere aperte sugli spazi esterni e dovranno costituire episodi architettonici integrati con il contesto. Le autorimesse dovranno essere ubicate al piano interrato e prevedere almeno un posto macchina per alloggio. La superficie al piano interrato, ad uso autorimessa, non sarà computata come superficie utile (SU). Non sarà altresì computata come superficie utile (SU), quella relativa ad eventuali gallerie o porticati di uso pubblico, ancorché di altezza interna maggiore di mt.2,50. La quota di SU sottratta al complesso di mq 3962 da porticati e gallerie, ed unicamente detta superficie, può essere recuperata al quarto piano degli edifici.

Cessioni e realizzazioni a carico degli attuatori del piano. Fatto salvo quanto previsto dal Capitolo II delle presenti norme, a carico degli attuatori del piano sono previsti i seguenti oneri:

- cessione delle aree destinate al verde pubblico ed ai parcheggi, compresi all'interno della perimetrazione dell'area di intervento;
- realizzazione delle attrezzature di verde pubblico (compresi i percorsi pedonali) e dei parcheggi, compresi all'interno della perimetrazione dell'area di intervento.
- realizzazione della quota residua di parcheggio in area indicata dall'Amministrazione Comunale all'atto della convenzione.

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
RU5 / CAPOLUOGO / AREA DI VIA G. PARINI



TU1

Stazione / Area di Via Fogazzaro e Via Deledda

Descrizione

L'area è ubicata nella frazione di Stazione, a Nord della ferrovia all'interno di un comparto parzialmente edificato compreso tra le Via Garibaldi, Olivelli e Pacinotti. L'edificato esistente, costituito da case isolate perlopiù bifamiliari a due piani, sorge ai margini delle vie sopra elencate e di due tronconi stradali denominati Via Fogazzaro e Via Deledda. La superficie ineditata è in parte coltivata ad orti e in parte incolta. Nelle immediate adiacenze sono situate residenze e attrezzature di carattere pubblico. Le aggregazioni edilizie esistenti non sono collegate fra loro.

Obiettivi:

a) Dotazione dell'area di una rete infrastrutturale interna;  
 b) Ristrutturazione urbanistica della parte Nord della frazione

I predetti obiettivi verranno perseguiti attraverso:

- Formazione di viabilità interna con il prolungamento delle via Fogazzaro e Deledda che vanno ad attestarsi ortogonalmente, a Nord, sulla viabilità di progetto, a Sud, su Via Pacinotti realizzando in questo modo un anello stradale;
- Formazione di un'area centrale attrezzata con piazza, verde pubblico, parcheggi;
- Allineamento delle residenze attorno alla piazza e al verde pubblico;
- Sistemazione del verde privato e degli orti nelle aree retrostanti i fabbricati, a mo' di filtro tra due allineamenti di edifici;
- Collegamenti carrabili con gli aggregati urbani adiacenti e lontani. In particolare, la nuova strada di progetto a Nord dell'insediamento, consentirà agevoli collegamenti con la zona delle attrezzature collettive (Chiesa, scuole,

cimitero, ecc.) e con il sistema viario sovracomunale;  
- Collegamenti pedonali e ciclabili con l'area delle attrezzature collettive e con gli insediamenti adiacenti.

Destinazione:

- Residenza ed attività con essa compatibili, compreso solo esercizi di vicinato, pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) con le limitazioni derivanti dal Piano di Urbanistica Commerciale.

Descrizione

dell'intervento:

- Il progetto deve rispettare le infrastrutture previste nei grafici di P.R.G. Gli edifici nuovi devono avere configurazione spaziale coerente con l'assetto della zona previsto dal P.R.G e tale da conferire a piazze e slarghi connotazioni definite, derivanti da un rigoroso controllo progettuale. Gli edifici lungo le Vie Fogazzaro e Deledda possono avere distanze dal filo stradale secondo gli allineamenti preesistenti.

Dimensionamento:

- Secondo parametri e indici delle zone C

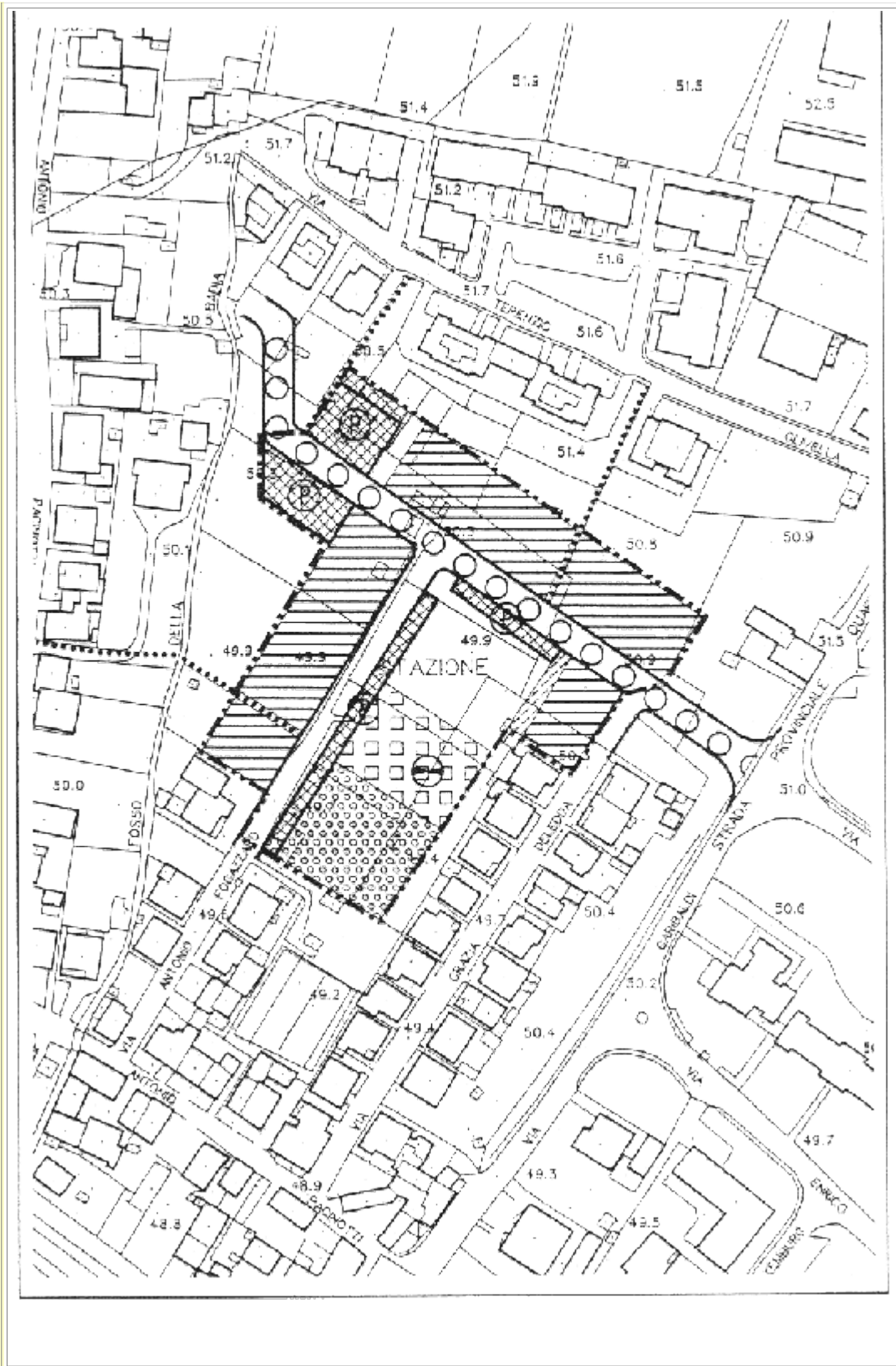
Modalità

di

intervento:

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata o pubblica e privata.

ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
(TU1 / STAZIONE / AREA VIA FOGAZZARO E VIA DELEDDA)



TU2

Stazione / Area sulla riva sinistra del torrente Bure

Descrizione

L'area è ubicata nella frazione di Stazione, tra la Via V. Alfieri a Nord e la riva sinistra del torrente Bure a Sud. E' situata conclusione di tre brevi schiere di edifici mono o bifamiliari, a due piani, allineate lungo la Via Alfieri e, in doppia fila, lungo un troncone viario denominato Via Galilei. L'area è altresì posta in corrispondenza dell'attestarsi sulla Via Pratese, al di là del torrente Bure, del Viale Roma, posto in comune di Agliana.

dell'area:

Obiettivi:

- Riorganizzazione funzionale della viabilità di zona;
- Riorganizzazione funzionale della viabilità di più ampio respiro tenendo conto della attuale pesante situazione del traffico automobilistico in corrispondenza del Ponte alla Trave e di Via V. Alfieri;
- Collegamento sovracomunale con Agliana in modo da integrare gli abitati delle due rive della Bure, già per molti

aspetti complementari e potenzialmente in grado di costituire un centro funzionalmente assai articolato e ricco di importanti connotazioni urbane.

I predetti obiettivi verranno perseguiti attraverso:

- Prolungamento della Via Galilei che, mediante uno slargo, va ad attestarsi ortogonalmente ad una strada di progetto, posta secondo la direttrice del Viale Roma di Agliana;
- Asse stradale, descritto come sopra, tale da garantire, assieme alla parallela Via XXV Aprile, un agevole svolgersi del traffico da e per Montale attraverso il sottopasso della ferrovia;
- Ponte sul torrente Bure per consentire il collegamento del suddetto asse con il Viale Roma di Agliana.

Destinazione:

- Residenza ed attività con essa compatibili, compreso solo esercizi di vicinato.

Descrizione

dell'intervento:

- Il progetto deve rispettare le infrastrutture previste nei grafici di P.R.G. Gli edifici nuovi devono avere configurazione spaziale coerente con l'assetto della zona previsto dal P.R.G e tale da conferire a piazze e slarghi connotazioni definite, derivanti da un rigoroso controllo progettuale.

Dimensionamento:

- secondo parametri e indici delle zone C

Modalità

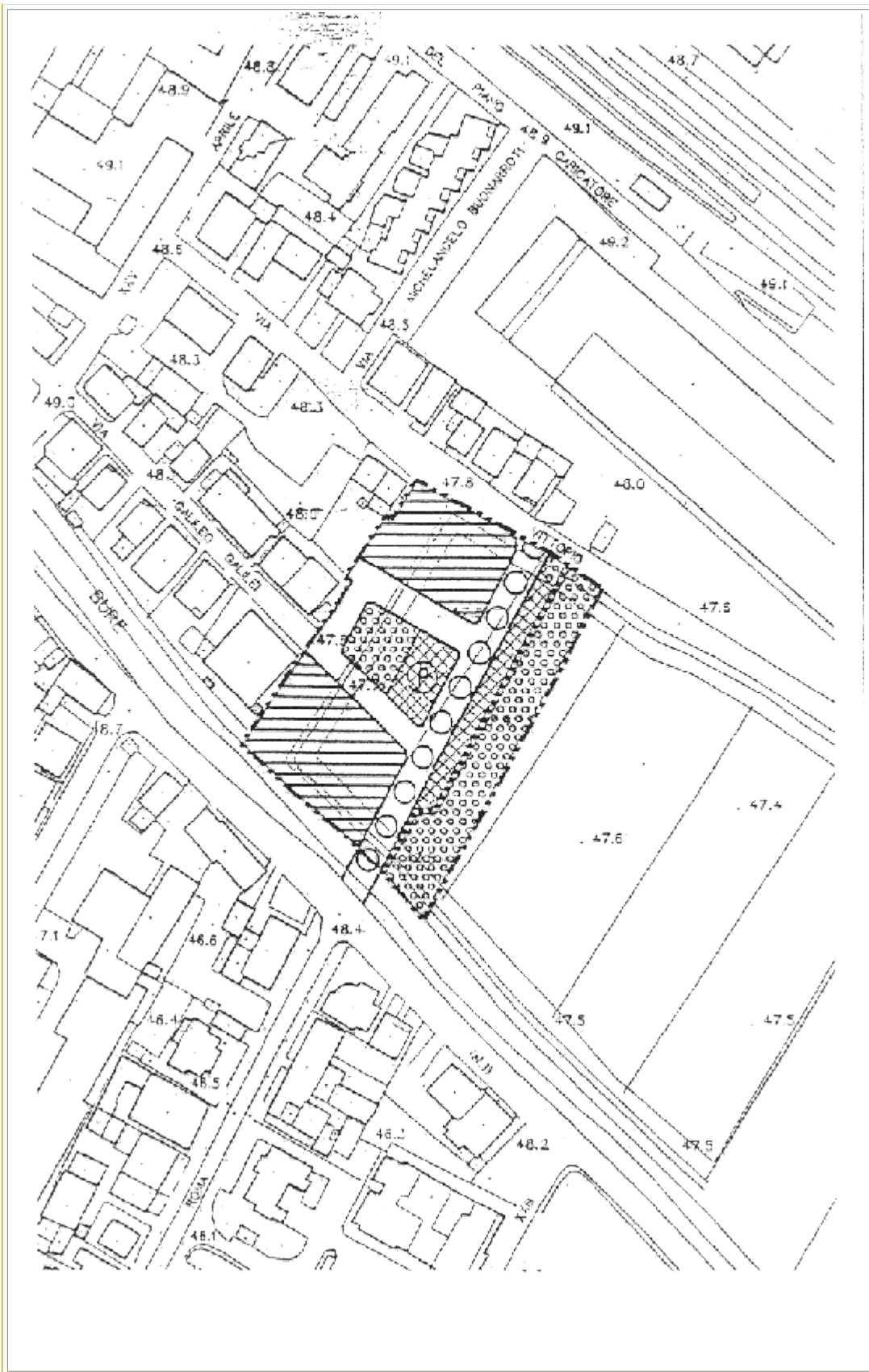
di

intervento:

- Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata o pubblica e privata. Gli interessati al progetto di trasformazione urbanistica devono assumersi l'onere economico della costruzione del ponte sul torrente Bure.

ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
(TU2 / STAZIONE / AREA RIVA SINISTRA BURE)





CAPITOLO V - ZONE PRODUTTIVE

Art. 33 - Zone produttive (D)

1. Comprendono le zone omogenee di tipo D di cui all'Art.2 del D.M. 2/4/68 n. 1444. Le zone produttive si articolano in:

- Zone industriali e artigianali
- Zone per per attrezzature tecniche
- Zone per deposito di materiali
- Zone per bacini per cave idrici

- Zone turistico-ricettive

Zona                      Zone                      Centro

commerciale  
autotrasportatori  
Intermodale

### Art. 34 - Zone industriali e artigianali

1. Sono zone destinate all'insediamento delle seguenti attività:

- a) edifici attrezzature per attività industriale e artigianale;
- b) laboratori di ricerca e di analisi legati alle attività industriali;
- c) magazzini, depositi e silos;
- d) abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti fino al massimo di due appartamenti;
- e) attività terziarie direttamente connesse e conseguenti agli insediamenti industriali esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita ivi compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili);
- f) servizi aziendali per gli addetti;
- g) attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori.

2. Le attrezzature di cui al punto g) possono essere realizzate sia direttamente dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Enti pubblici sia da consorzi di ditte o imprese insediate, sulla base di una Convenzione da stipularsi con il Comune. Si tratta di mense, centri sanitari, assistenziali e sindacali al servizio degli impianti produttivi. Per le attrezzature esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento.

3. Nelle nuove costruzioni si applicano gli indici ed i parametri delle rispettive zone tenendo conto che le quantità riferite ai parcheggi inerenti la costruzione (p. pertinenziali) devono essere, in ogni caso, calcolate al netto degli spazi di manovra. Se non altrimenti specificato, altezza massima e parcheggi inerenti la costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:

a	Altezza massima	H	6,50 m
b	Parcheggi pertinenziali (escluso commercio)	P1	10 mq/100 mq Sf
	Parcheggi costruzione commerciale	Ps	1 mq / 10 mc (L. 122/89)
	Parcheggi commercio di vicinato	Pr	1 mq / 1 mq Sup. di Vendita
	Parcheggi medie strutture di vendita	Pr	1,5 Mq ogni Mq SV 1 mq/mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico

4. Nelle zone industriali sono vietati insediamenti di industrie nocive di qualsiasi tipo. Sono vietati gli scarichi liquidi in fognatura o canali senza previa depurazione secondo disposizioni che sono impartite di volta in volta dalla U.S.L. in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse e tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti. Analogamente per quanto riguarda le emissioni nell'atmosfera devono essere predisposti tutti gli impianti ed apparecchiature previsti dalle leggi e norme vigenti per l'inquinamento atmosferico e gli impianti stessi devono essere approvati dalla U.S.L. e dai Vigili del Fuoco.

5. Le zone industriali e artigianali si articolano in:

- Zone industriali di completamento (D1.1)
- Zone industriali corrispondenti a lottizzazioni convenzionate (D1.2)
- Edifici industriali esistenti al di fuori di zone industriali (D1.3)
- Zone artigianali e di completamento (D1.4)
- Zone artigianale corrispondenti a lottizzazioni approvate (D1.5)
- Zone miste artigianali e commerciali corrispondenti a lottizzazioni approvate (D1.6)

- Zone per attività produttive di progetto (D1.7)

6.Zone industriali di completamento (D1.1)  
Sono le zone industriali esistenti o in via di completamento. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

6.1.Per gli insediamenti industriali di nuovo impianto e per l'ampliamento di quelli esistenti si applicano i seguenti indici edilizi:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,45 mq/mq Sf
c	Parcheggi pertinenziali	P1	10 mq/100 mq Sf
d	Distanza minima dalla strada salvo diverso allineamento indicato con apposito segno grafico nelle planimetrie di Piano		10,00 m
e	Distanza minima dai confini		5,00 m
f	Altezza massima	H	10,00 m salvo silos, ciminiere e impianti speciali per particolari lavorazioni
g	Parcheggi costruzione commerciale	Ps	1mq/10mq (L.122/89)
h	Parcheggi commercio di vicinato	Pr	1mq/1mq Sup. di Vendita
i	Parcheggi medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq ogni mq SV 1mq/mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico

6.2.E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni pari a 0,10 mq/mq di Su con un massimo di 300 mq. Per i lotti inferiori a 1000 mq, è consentita una superficie utile massima pari a mq 100.

6.3.E' ammesso, l'insediamento delle attività di cui ai punti e),f),g) del primo comma del presente articolo anche in deroga al rispetto del Rapporto di copertura che, solo a tal fine, può essere portato al limite massimo di 0,50 mq/mq Sf. In tal caso deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale circa la destinazione dell'immobile da registrare e trascrivere.

7.Zone industriali corrispondenti a lottizzazioni convenzionate (D1.2)

7.1. Si applicano i parametri di dimensionamento previsti nelle rispettive convenzioni.

7.2. Nella zona industriale posta tra la Via G. Garibaldi e il torrente Agna è ammesso, l'insediamento delle attività di cui ai punti d),e),f),g) del primo comma del presente articolo anche in deroga ai parametri dimensionali fissati in convenzione. In particolare, l'insediamento delle attività di cui ai punti e),f),g) del primo comma del presente articolo può essere effettuato anche in deroga al rispetto del Rapporto di copertura che, solo a tal fine, può essere portato al limite massimo di 0,50 mq/mq Sf. In tal caso deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale circa la destinazione dell'immobile da registrare e trascrivere.

8.Edifici industriali esistenti al di fuori di zone industriali (D1.3)  
 Gli insediamenti di tipo industriale o artigianale esistenti e ricadenti al di fuori delle zone di cui ai punti 1) e 2) del presente articolato e ricadenti in zone classificate industriali o artigianali dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio della licenza o della concessione, ovvero esistenti in zone agricole e per i quali si prevede il mantenimento della funzione, sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G.

8.1.Per i suddetti insediamenti è consentito l'ampliamento "una tantum", fino ad un massimo degli indici di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura delle zone D1.1, calcolata sulla superficie di proprietà quale risulta da atti definitivi alla data di adozione del Piano, e comunque per una superficie massima del 50% della superficie utile esistente. L'aumento della superficie edificata é concesso anche per gli immobili di tipo industriale, individuati con apposito simbolo, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale (zone E2.2) previste nella cartografia di P.R.G., a condizione che l'ampliamento risulti a distanza dal nastro stradale non inferiore a quella minima prevista dal D.M. 01/04/68 n.1404 e purché non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale. Le espansioni predette non possono avvenire in nessun caso al di fuori delle zone agricole.

9.Zone artigianali di completamento (D1.4)  
 Sono le zone artigianali esistenti o in via di completamento. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

9.1.Per gli insediamenti artigianali di nuovo impianto e per l'ampliamento di quelli esistenti si applicano i seguenti indici edilizi:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,70 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,45 mq/mq Sf
c	Parcheeggi pertinenziali inerenti il volume residenziale (escluso commercio)	P1*	10 mq/100 mc
	Parcheeggi pertinenziali inerenti le costruzioni in genere	P1	17,5mq/100mq Sf
d	Altezza massima	H	9,00 m
e	Distanza minima dei fabbricati se non costruiti in aderenza		
	da confini		5,00 m
	tra loro		10,00 m
f	Distanza minima dalla strada		10,00 m salvo diverso allineamento indicato nelle tavole di Piano
g	Parcheeggi costruzione commerciale	Ps	1mq/10mc (L.122/89)
h	Parcheeggi commercio di vicinato	pr	1mq/1mq Sup. di Vendita
i	Parcheeggi medie strutture di	Pr	1,5 mq ogni mq SV

	vendita		1mq/mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico
--	---------	--	--

9.2.E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni pari a 0,33 mq/mq di Su con un massimo di 200 mq.

10.Zone artigianali corrispondenti a lottizzazioni convenzionate (D1.5)  
Sono zone corrispondenti a lottizzazioni approvate e zone ove sia stato consentito l'intervento edilizio diretto dietro la stipula di apposita convenzione.

10.1.In queste zone valgono i parametri di edificazione stabiliti nelle rispettive convenzioni, concessioni o piani particolareggiati quando gli stessi atti amministrativi siano stati regolarizzati con attribuzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 prima dell'adozione delle presenti norme.

11.Zone miste artigianali e commerciali corrispondenti a lottizzazioni approvate (D1.6)  
Sono zone destinate ad attività produttive tradizionali, al deposito e alle operazioni connesse alla commercializzazione del G.P.L., al deposito e alla commercializzazione di materiali e attrezzature di generi complementari fra loro e tali da garantire la completezza delle forniture occorrenti per svolgere attività produttive specifiche come ad es. l'edilizia.

11.1.Sono ammesse attività produttive e commerciali con la costruzioni di locali per uffici, esposizione e vendita della merce, magazzinaggio e movimento merce.  
Per queste zone sono confermati destinazione d'uso e strutture edilizie regolarmente realizzate nonché i parametri fissati dal precedente strumento urbanistico e sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art.4, commi 1 e 2, delle presenti norme.

11.2.Allo scopo di consentire il riparo di materiali facilmente deteriorabili è consentita la costruzione di tettoie. Esse devono essere realizzate con strutture precarie, avere aspetto decoroso ed essere aperte almeno da tre lati. La superficie coperta dalle tettoie deve essere tale da non superare, sommata alla superficie coperta dalle strutture non precarie, il valore di 0,40 mq/mq Sf.

11.3.Adiacenti alle zone D1.6, indicate negli elaborati grafici dalla medesima campitura, ma delimitate da una specifica perimetrazione e contraddistinte da apposito simbolo, sono previste aree da destinare esclusivamente a deposito di materiali.  
In queste aree, ancorché di dimensioni maggiori, si applicano le disposizioni di cui all'Art.36 (zone D1.9) della presente normativa.  
Vi sono ammesse tettoie, aventi le caratteristiche sopra descritte, con superficie coperta massima non superiore al 10% del lotto perimetrato nelle planimetrie di piano.

12.Zone produttive di progetto (D1.7)  
Sono zone destinate alla localizzazione di attività produttive artigianali e industriali e, in generale, di tutte le attività di cui al primo comma dell'Art.34 delle presenti norme.  
In particolare sono ammessi edifici per attività artigianali per una quota dell'80% della Superficie utile complessiva mentre la Superficie utile destinata alle attività industriali non può superare la quota del 20 % di quella complessiva. La superficie per le attività di cui ai punti e), f) e g) del primo comma dell'Art.34 delle presenti norme possono essere desunte indifferentemente dalla quota destinata ad attività artigianali o da quella destinata ad attività industriali.

12.1.In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area individuata nelle tavole di Piano.  
Nell'ambito del Piano Urbanistico Preventivo, la quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria (verde, parcheggi e servizi all'artigianato) non deve essere inferiore al 15% della superficie territoriale.

12.2.L'area relativa al Piano Urbanistico Preventivo (P.I.P. o P.L.C.) può essere suddivisa in lotti di superficie non inferiore a mq.600. Il piano favorirà la realizzazione di edifici abbinati o in linea. La concessione è subordinata alla stipula di una Convenzione di cui all'Art.16 delle presenti Norme.

12.3.Per gli insediamenti produttivi si applicano i seguenti indici edilizi:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq Sf
---	-----------------------------------	----	---------------

b	Rapporto di copertura	Rc	0,45 mq/mq Sf
c	Parcheggi pertinentenziali inerenti il volume residenziale	P1*	10 mq/100 mc
d	Parcheggi pertinentenziali inerenti le costruzioni in genere (escluso commerciale)	P1	17,5mq/100mq Sf
e	Parcheggi costruzione commerciale	Ps	1mq/10mc (L.122/89)
f	Parcheggi commercio di vicinato	Pr	1mq/1mq Sup. di Vendita
g	Parcheggi medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq ogni mq SV 1mq/mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico
h	Altezza massima	H	11,50 m
i	Distanza minima dei fabbricati se non costruiti in aderenza da confini tra loro		5,00 m 10,00 m
l	Distanza minima dalla strada		10,00 m salvo diverso allineamento indicato nelle tavole di Piano
m	Superficie minima del lotto	Sm	600 mq

12.4.E' consentita una superficie da destinare ad abitazioni pari a 0,33 mq/mq di Su con un massimo di 200 mq.

12.5.Qualora all'interno delle aree artigianali di Piano si trovino edifici esistenti già destinati ad attività produttive, questi possono essere riutilizzati con interventi di ristrutturazione che sono precisati negli strumenti attuativi.

#### Art. 35 - Zone per attrezzature tecniche (D1.8)

1.Sono zone destinate alle attrezzature tecniche e agli impianti Comunali e/o di altri Enti pubblici e alle attività relative ai vari settori di servizio quali: energia elettrica, telefoni, gas, nettezza urbana, strutture annonarie (mercati generali, macello, ecc.), ecc.

2.In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto dimensionando le opere secondo eventuali prescrizioni specifiche e secondo criteri di funzionalità.

3.Devono essere reperiti:

a	Parcheggi pertinentenziali	P1	10 mq/100 mq Sf
b	Parcheggi di urbanizzazione primaria	P2	adeguati alla specifica destinazione dell'edificio e comunque non inferiori a 25 mq/100 mq Su

## Art. 36 - Zone per depositi di materiali

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari. In particolare si tratta di depositi di materiali e attrezzature per l'edilizia con esclusione della vendita dei suddetti materiali.
2. I nuovi depositi, oltre che nelle zone produttive di tipo artigianale e industriale con esclusione delle "D1.3", possono essere realizzati nelle zone agricole normali (E1.1).
3. La superficie massima consentita per queste localizzazioni è mq 1500.
4. L'uso di tali zone è sottoposto ad Autorizzazione ai sensi della L.94/82 se le opere previste non comportano alcun tipo di impermeabilizzazione del suolo. Se, al contrario, sono previste impermeabilizzazioni anche parziali del suolo, l'uso dello stesso è sottoposto a concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77.
5. In ogni caso deve essere rispettato il valore di Sp (Superficie permeabile) di cui all'Art.7 della presente normativa.
6. La distanza planimetrica minima intercorrente fra due depositi non può essere inferiore a ml 500. La stessa distanza minima deve essere tenuta nei confronti dei depositi adiacenti alle aree denominate D1.6, delle aree E2.2 di rispetto cimiteriale e delle aree A1.1. I depositi non possono inoltre sorgere a distanza inferiore a ml 100 dalle zone A1.2.  
E' esclusa l'accessibilità diretta dalla viabilità protetta (tangenziale a Sud del Capoluogo).
7. La domanda di Autorizzazione o di Concessione deve essere accompagnata da un progetto comprendente almeno gli elaborati e le indicazioni seguenti:

- a) planimetria con curve di livello e sezioni dell'area in scala adeguata (comunque non inferiore a 1:2000) alla individuazione dell'area e degli andamenti del terreno;
- b) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- c) progetto di utilizzo del suolo, che indichi la viabilità interna ed i piazzali, gli eventuali sistemi di scarico delle acque piovane, la recinzione cieca non metallica, dell'altezza di m 2,00, che mascheri i materiali depositati e la sistemazione al suo esterno di una barriera sempreverde di altezza a regime di almeno m 3,00 e di profondità non inferiore a 5 ml. E' vietato in queste zone costruire qualsiasi edificio, salvo una struttura di non più di 30 mq per eventuale ufficio di accettazione o guardiola del custode da realizzare con strutture di tipo non permanente.

## Art. 37 - Zone per cave (D1.9)

- ~~1. Sono zone destinate all'attività estrattiva di qualsiasi materiale. Quelle esistenti sono individuate con apposita simbologia nella cartografia di piano in scala 1/10000.~~
  - ~~2. L'apertura di cave o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della L.R.36/80 e successive modifiche ed integrazioni, nell'ambito delle zone a ciò destinate dal P.R.G. o nelle aree agricole normali.~~
  - ~~3. Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva l'autorizzazione è subordinata alla convenzione e alla corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria conseguenti e al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della Concessione.~~
- ~~L'incidenza di tali oneri è determinata ai sensi degli artt.5 e 10 della L. 10/77. Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria deve essere corrisposto interamente all'atto del rilascio. Il costo relativo al ripristino dei luoghi deve essere sostenuto dal concessionario e garantito da apposita fidejussione bancaria.~~

## Art. 38 - Zone per bacini idrici (D1.10)

1. Sono zone destinate alla realizzazione di bacini per l'approvvigionamento idrico.
2. In queste zone il P.R.G. si attua per Intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. Nel periodo di formazione dello strumento urbanistico preventivo sono consentiti all'interno della zona interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. E' altresì permessa la normale attività agricola. E' vietata la realizzazione di opere, anche infrastrutturali, che pregiudichino la realizzabilità del bacino.

## Art. 39 - Zone commerciali (D2.1)

1. Sono zone destinate alla localizzazione di centri commerciali. Il piano individua, con apposita campitura e perimetrazione, un'unica zona commerciale, nel Capoluogo.

2.I centri commerciali possono essere integrati nel senso che possono comprendere più spazi destinati al commercio nei quali si assicura ai consumatori, attraverso la pluralità dei punti di vendita, una vasta possibilità di scelta tra i vari generi di merci e possono altresì comprendere servizi per la collettività.

3.In queste zone la realizzazione di edifici o complessi a destinazione esclusivamente commerciale o integrati con altri servizi sono ammessi solo previo Intervento Urbanistico Preventivo. Il Piano Urbanistico Preventivo, esteso a tutta l'area appositamente perimetrata nella cartografia di piano, deve contenere oltre alle indicazioni di cui all'Art.15 delle presenti Norme, anche le seguenti indicazioni:

- a) la localizzazione e la specificazione dei diversi spazi commerciali e le loro relazioni funzionali con la struttura urbanistica circostante;
- b) l'integrazione degli spazi commerciali con gli altri servizi para-commerciali e di urbanizzazione secondaria eventualmente previsti;
- c) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, gli esercizi pubblici, ecc.;
- d) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco dei bambini ed il verde di arredo stradale e urbano;
- e) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
- f) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento, per il personale e per i clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel rispetto degli standard urbanistici;
- g) un'adeguata superficie da destinarsi allo scarico delle merci, collegata direttamente ai depositi delle medesime, che escluda nel modo più assoluto dagli spazi pubblici di transito le attività di carico e scarico;
- h) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, il verde attrezzato ed il parcheggio pubblico compreso nel perimetro di piano.

4.Nella redazione del Piano Urbanistico preventivo si devono applicare i seguenti indici e parametri:

3.Devono essere reperiti:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,40 mq/mq Sf
b	Altezza massima	H	7,00 m
c	Parcheggi sosta stanziale	Ps	1mq/10mc (L.122/89)
d	Parcheggi medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq ogni mq SV 1mq/mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico
e	Parcheggi grandi strutture di vendita	Pr	2 mq ogni mq SV 1,5 mq/mq di superficie coperta complementare aperta al pubblico

5.Ai fini della verifica delle quantità di cui al punto c) del presente comma, possono essere computati anche i parcheggi pubblici compresi all'interno dell'area perimetrata. Tali parcheggi devono comunque essere eseguiti a cura e spese dei soggetti interessati alla realizzazione del centro commerciale.

6. Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio.

7. Per la progettazione dei parcheggi per interventi che superano i 1.500 mq. di superficie di vendita, dovranno essere applicati gli ulteriori specifici requisiti prescritti dall'art. 10 comma 8 delle Direttive Regionali cit.

8. Le aree a parcheggio devono rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230

.Art. 40 - Zone per insediamenti di autotrasportatori (D2.2)

1.Sono zone destinate alla localizzazione di aziende di autotrasportatori.



2. In queste zone la concessione è subordinata ad un Piano Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica o privata. Tale piano deve curare in modo particolare il sistema dell'accessibilità, il problema della protezione dell'ambiente circostante con opportune fasce verdi alberate, il problema della organizzazione di adeguate strutture di supporto all'attività (servizi comuni per i camionisti, uffici, ecc.).

3. Per le suddette strutture di supporto si applicherà un indice di Utilizzazione Fondiaria Uf pari a 0,03 mq/mq.

#### Art. 41 - Zona Centro Intermodale (D2.3)

1. Sono zone destinate ad attrezzature per magazzinaggio e movimento merci.

2. Sono ammessi:

- a) magazzini, depositi e silos;
- b) abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti fino al massimo di due appartamenti;
- c) attività terziarie direttamente connesse e conseguenti alla funzionalità del "centro";
- d) servizi aziendali per gli addetti;
- f) attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori.

3. In questa zona si applicano gli indici e i parametri di cui alle zone D1.1. Gli interventi di cui al punto f) del presente articolo sono ammessi anche in deroga al rispetto del Rapporto di copertura che, solo a tal fine, può essere portato al limite massimo di 0,50 mq/mq Sf. In tal caso deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale circa la destinazione dell'immobile da registrare e trascrivere.

4. L'area posta a Nord di Via Enrico Mattei ed individuata con apposito simbolo nella cartografia di piano è destinata esclusivamente a parcheggio a servizio del Centro Intermodale. I soggetti interessati alla realizzazione del parcheggio devono predisporre uno specifico progetto di sistemazione e organizzazione della struttura tenendo conto, per quanto riguarda le alberature, di quanto previsto all'art.44, punto 10 delle presenti norme (zone per parcheggi pubblici F1.6).

#### Art. 42 - Zone alberghiere (D2.4)

1. Sono zone destinate esclusivamente ad attrezzature alberghiere esistenti. Per attrezzature alberghiere si intendono quegli insediamenti ricettivi, a carattere turistico o comunque destinati alla residenza temporanea comprendenti alberghi, pensioni e strutture simili in cui almeno 1/3 della SU è destinata ad ambienti collettivi e di servizio quali: hall, bar, ristorante, sale da pranzo, cucine, locali di riunione e conferenze, servizi igienici, lavanderie, dispense magazzini e depositi. In tali attrezzature alberghiere non è consentita l'autosufficienza funzionale delle singole camere e appartamenti.

2. All'interno delle zone alberghiere è escluso qualsiasi insediamento residenziale fatto salvo l'alloggio per il conduttore da computarsi come SU della struttura alberghiera. E' ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali nella misura del 10% della Su per una superficie comunque non superiore a mq. 200.

3. Sugli immobili destinati ad albergo e contrassegnati con apposita campitura sulle planimetrie di Piano sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione nonché eventuali incrementi nei limiti consentiti dagli indici edilizi delle zone B11.

4. Ogni incremento di SU è condizionato al reperimento di parcheggi inerenti la costruzione in quantità pari a 10 mq/100 mq di SU realizzata. Qualora l'incremento consenta la realizzazione di nuove camere, devono essere reperiti parcheggi per i clienti nella misura di 1 posto macchina/camera. I suddetti parcheggi possono essere reperiti anche in area esterna alle strette pertinenze dell'edificio, ma pur sempre nelle immediate vicinanze degli esercizi alberghieri ristrutturati. In tal caso deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, circa il rapporto pertinenziale dei parcheggi con la costruzione ristrutturata, da registrare e trascrivere.

5. Inoltre, al fine del miglioramento e dell'ammmodernamento delle attrezzature esistenti, è consentito un incremento "una tantum" della Su esistente, con un limite massimo di 100 mq, unicamente per la realizzazione di servizi igienici, scale, disimpegni e altri locali di servizio dell'azienda alberghiera. La concessione dell'aumento "una tantum" della Su è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale il concessionario si impegna per sé e per gli aventi causa a non mutare la destinazione dell'immobile ampliato.

6. Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento di cui ai commi precedenti, effettuati su immobili contigui a zone A o BS devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche ambientali e architettoniche che caratterizzano il loro intorno.

## CAPITOLO VI - ZONE AGRICOLE

### Art. 43 - Zone agricole (E)

1. Comprendono le zone omogenee di tipo E di cui all'Art.2 del D.M. 02/04/68 n.1444. Sono zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico e naturale e delle risorse idriche destinate al consumo umano, agli effetti del D.P.R. 24.05.88 n.236 e successive modifiche e integrazioni.

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono di norma consentiti gli interventi di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni. Nelle zone "E", al fine di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto negli edifici esistenti o per facilitarne il recupero nel rispetto delle caratteristiche degli stessi, sono previste deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard tecnologici e igienico sanitari, ai sensi dell'art.5, comma 3 della L.R.59/80.

2.1 Gli interventi ammessi non possono comunque alterare la morfologia delle aree inedificate di stretta pertinenza degli edifici (ad es. le aie), che, costituiscono, per funzione originaria e forme, parte caratteristica e integrante del complesso colonico. Eventuali frazionamenti di queste aree non possono essere segnati sul terreno da muri di recinzioni, siepi od altro.

2.2 Gli immobili riconosciuti di valore architettonico-testimoniale-ambientale, ricadenti in zona agricola, sono stati inseriti nell'elenco n.2 di cui all'Art.28 delle presenti norme. Essi vengono di seguito elencati, riportando, tra parentesi, il grado di valore a ciascuno attribuito:

Edificio	di	cui	alla	scheda	n.138	a	Mucchiaia	(*)		
Cappella/Scuola	di	cui	alla	scheda	n.139	a	Striglianella	(**)		
Casa	di	cui	alla	scheda	n.140	detta	"del pastore" a	Striglianella	(**)	
"Mulino	del	Matteoni"	di	cui	alla	scheda	n.141	(**)		
Casa	sulla	riva	destra	dell'Ajna	di	cui	alla	scheda	n.142	(**)
"Casa	Rosa"	di	cui	alla	scheda	n.143	(***)			
Podere	Pianaccio	di	cui	alla	scheda	n.144	(**)			
Podere	Canoro,	edificio	a	monte,	di	cui	alla	scheda	n. 145	(*)
Podere	Canoro,	edificio	a	valle,	di	cui	alla	scheda	n. 146	(*)
Podere	Dogana	di	cui	alla	scheda	n.147	(**)			

Nei suddetti immobili sono ammesse esclusivamente le attività di tipo "Rn" di cui al precedente Art. 4, comma 3, secondo le indicazioni delle rispettive schede.

3. Su ponti, muri d'ambito e pavimentazioni stradali, muri di contenimento di terrazzamenti, edicole, tempietti, "marginine", cancellate ed altri manufatti che costituiscono elementi importanti del paesaggio rurale, ancorché non segnalati nella cartografia di piano o in quella relativa alle indagini tematiche, sono ammesse, mediante intervento diretto, le attività edilizie di tipo R1, R2, R3 di cui all'art.4, comma 3 delle presenti norme.

4. Devono essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti, quando assumano particolare rilevanza nel sistema ambientale (alberature lineari lungo percorsi o confini, alberature puntiformi con collocazioni significative, ecc.). E' fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie o malate.

5. Nuove costruzioni e ampliamenti possibili non devono arrecare pregiudizio alle preesistenze architettoniche e agli elementi di cui ai commi precedenti.

6. Nelle zone E1.1 ed E1.2 di cui al successivo comma 8 del presente articolo è ammessa la costruzione di piccoli locali eccedenti la capacità produttiva del fondo ovvero riferite a fondi aventi superfici inferiori ai minimi, ai sensi del comma 11 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modificazioni, per il deposito degli attrezzi agricoli e, eventualmente, per il mantenimento e la custodia, anche temporanea, di animali purché questa attività non si configuri come allevamento e purché non pregiudichi, per il mancato rispetto di elementari norme igieniche, lo svolgimento di altre attività agricole sui fondi confinanti. Le suddette costruzioni devono avere caratteristiche prettamente rurali, devono disporre di un'unica apertura e non possono essere dotati di servizi igienici né essere articolati internamente. Questi piccoli locali devono inserirsi con rispetto nel contesto ambientale con l'uso adeguato di materiali, tecnologie, finiture, coloriture, e, se costruiti con materiali precari, essi non devono assumere l'aspetto dei manufatti comunemente denominati "box".

6.1. Ai fini della realizzazione dei suddetti locali, sono ammessi i seguenti indici:

a	Indice	di	utilizzo	Uf	0,01 mq/mq Sf
---	--------	----	----------	----	---------------

	fondiaria		
b	Altezza massima	H	2,40 m
c	Distanza dai confini del fondo		5,00 m

6.2.1 locali non possono avere comunque superficie superiore a mq 10, devono sorgere isolati e non possono essere costruiti sul confine dei fondi.

7. Per le zone agricole in cui siano presenti colture vivaistiche e per le colture vivaistiche di nuovo impianto, fino a quando non viene approvato il "Progetto direttore per le aree del vivaismo" previsto dallo schema strutturale dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia, valgono le norme della L.R.64/95 con successive modifiche e integrazioni, con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

a) Gli interventi che portino ad incidere sulla morfologia e sulla regimazione idraulica dei suoli, ivi compresa la produzione di piante in contenitore sui terreni a ciò predisposti, sono ammessi soltanto previa concessione comunale ai sensi della L.10/77; detta autorizzazione deve attestare la conformità della richiesta alle normative vigenti.

In nessun caso la superficie permeabile (Sp) deve essere inferiore al 60% dell'intera superficie fondiaria interessata;

b) le aziende agricole con più corpi aziendali devono concentrare gli annessi nel corpo aziendale principale o in quello meglio collegato alla viabilità, al fine di evitare la disseminazione sul territorio agricolo di edifici; scelte diverse devono essere giustificate nel piano aziendale allegato alla domanda di Concessione Edilizia;  
c) non è ammessa la trasformazione del paesaggio agricolo con terrazzamenti di nuova realizzazione ed è vietato il taglio degli alberi d'alto fusto e ornamentali esistenti all'interno del fondo;  
d) le abitazioni connesse alla conduzione del fondo sono regolamentate dalla L.R.64/95 con successive modifiche e integrazioni con la limitazione di una superficie fondiaria minima aziendale, riferita ad ogni singola unità abitativa di 2,5 ha.

L'altezza della nuova costruzione non può superare i due piani e i m 6,50.

8. Le zone agricole si articolano in:

- Zone agricole normali (E1.1)
- Zone agricole di pregio ambientale (E1.2)
- Zone boschive e forestali (E2.1)
- Zone agricole con vincolo di rispetto (E2.2)
- Zone agricole destinate alla riduzione del rischio idraulico (E2.3)

9. Zone agricole normali (E1.1)  
Sono le zone destinate all'attività agricola tradizionale.  
In queste aree sono applicate le norme relative alle zone agricole e contenute nella L.R.64/95 con successive modifiche e integrazioni.

9.1. Per le attrezzature a servizio dell'agricoltura e di allevamenti zootecnici devono essere rispettati i seguenti indici:

a	Altezza massima	H	6,00 m esclusi i volumi tecnici di impianti speciali (silos, ecc.)
b	Distanza minima dai confini		10,00 m
c	Distanza minima dai fili stradali, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche		20,00 m da strade comunali

			10,00 m da strade vicinali
--	--	--	----------------------------

9.2. Per gli edifici residenziali al servizio dell'azienda agricola devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

a	Altezza massima	H	6,50 m
b	Distanza minima dai confini		5,00 m
c	Distanza minima dai fili stradali, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche		20,00 m da strade comunali
			10,00 m da strade vicinali

10. Zone agricole normali di pregio ambientale (E1.2)

Sono zone di particolare interesse paesistico e ambientale ai sensi del 4° comma dell'art.1 della L.R.64/95 con successive modifiche e integrazioni.

In coerenza col contenuto del 1 comma del presente articolo, le aree agricole comprese nelle fasce di 150 metri dagli argini dei torrenti Agna, Agna delle Conche, Settola e Bure, se non già tutelati dal vincolo di cui alla L.431/85 e se non comprese nelle zone agricole E2.1 ed E2.2, sono inserite nelle zone omogenee di tipo E1.2 e ne seguono la specifica normativa salvo quanto è previsto al 5° comma, punto 3 dell'Art. 34 delle presenti norme (edifici industriali di tipo D1.3).

Nelle zone E1.2 devono essere mantenute le colture tradizionali e le essenze arboree d'alto fusto esistenti, fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie o malate. Non è ammessa l'eliminazione di terrazzamenti e ciglionamenti esistenti.

La facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e i parcheggi. Il tipo di pavimentazione deve rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Sono vietati nuovi impianti di cave, attività estrattive, discariche e depositi di materiali.

Sono ammessi, nel rispetto di quanto previsto dal secondo comma del presente articolo, lavori di restauro e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per adeguarli alle esigenze residenziali o per adeguarli alle esigenze della produzione agricola.

Sono ammesse nuove costruzioni ai sensi della L.R. 64/95

Le nuove costruzioni devono inserirsi coerentemente nel contesto ambientale con uso adeguato di materiali, tecnologie, finiture, coloriture, rapporti tra vuoti e pieni, rispetto dell'andamento di sagome e profili degli eventuali edifici esistenti nelle aree adiacenti. Devono essere mantenute le essenze arboree di alto fusto presenti nell'area di intervento.

Per le nuove costruzioni, si devono rispettare i seguenti parametri e indici edilizi tenendo altresì conto dell'edificazione esistente avente la stessa destinazione:

a	Altezza massima	H	5,50 m
b	Distanza minima dai confini		10,00 m
c	Distanza minima dai fili stradali, in assenza di specifiche indicazioni cartografiche		20,00 m da strade comunali
			10,00 m da strade vicinali

11. Zone boschive e forestali (E2.1)  
Sono zone in cui va preservata, razionalizzata e potenziata l'attività forestale.

Sono quindi ammessi gli interventi con essa compatibili ivi compresi quelli finalizzati alla valorizzazione dell'economia rurale e montana attraverso attività, quali l'agricoltura e la pastorizia, che consentano il mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente. Per le suddette finalità si applicano in queste zone le norme relative alle zone agricole contenute nella L.R.64/95 con successive modifiche, fatto salvo quanto stabilito dal 2° comma del presente articolo. E' vietato procedere a movimenti di terra, abbattimento di alberature, apertura di strade carrabili, fatta eccezione per le opere funzionali alla manutenzione del bosco ed alla difesa del suolo di cui ai successivi punti a), b), c).

11.1. Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e delle eventuali recinzioni preesistenti.

Per gli edifici già adibiti alla residenza alla data di adozione del P.R.G. valgono le norme previste dal secondo comma del presente articolo. Sono inoltre consentiti i seguenti interventi :

a) strade per il trasporto del legname, di sezione non superiore a 3,00 m e con manto in terra battuta;  
b) opere necessarie all'imbrigliamento e alla sistemazione dei corsi d'acqua e allo sfruttamento delle sorgenti;  
c) opere necessarie al consolidamento di terreni franosi.

12. Zone agricole con vincolo di rispetto (E2.2)  
Sono zone agricole sulle quali è posto un vincolo a protezione delle arterie di traffico esistenti e di progetto, dei terreni franosi, delle falde di acque sotterranee, degli invasi di acque superficiali destinate all'approvvigionamento idrico degli abitanti, degli impianti di depurazione, delle attrezzature cimiteriali.

12.1. In queste zone è vietata qualunque costruzione ad eccezione delle realizzazioni possibili nelle zone agricole poste a protezione delle arterie di traffico, di cui al secondo comma dell'Art. 46 delle presenti norme. E' altresì vietato il mutamento delle colture agricole e forestali ove da ciò sia inficiato lo scopo per cui la zona è istituita.

12.2. In fase di attuazione di intervento urbanistico preventivo, le zone di rispetto possono essere incluse nei limiti del Piano, per la parte a confine con la previsione a cui l'intervento si riferisce. In questo caso la loro utilizzazione è vincolata alla realizzazione di aree verdi senza attrezzature in aggiunta alla quota derivante dalla applicazione dei parametri urbanistici di zona.

12.3. La potenzialità edificatoria dell'area vincolata può concorrere alla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria soltanto per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura con esclusione delle residenze. Eventuali ampliamenti di edifici esistenti in zona E2.2, se ammessi a norma della L.R.64/95 con successive modifiche e integrazioni, non debbono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

12.4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, con esclusione di quelle a protezione dei terreni franosi e delle attrezzature cimiteriali, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1),2),3),4) dell'art.4, comma 2, della presente normativa, con esclusione di qualsiasi rialzamento, purché gli edifici non siano riconosciuti di valore testimoniale ai sensi del secondo comma del presente articolo nel qual caso si applica la normativa di cui alle zone A1.2.

Eventuali ampliamenti di edifici esistenti in zona E2.2, se ammessi a norma della L.R.64/95 con successive modifiche e integrazioni, non debbono comunque comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

13. Zone agricole destinate alla riduzione del rischio idraulico (E2.3)  
Sono zone destinate alla realizzazione di interventi tesi alla riduzione del rischio idraulico mediante l'accumulo temporaneo dei volumi idrici derivanti da eventi meteorici. In queste zone è ammessa l'attività agricola tradizionale purché non comporti alterazioni della quota superficiale del terreno ed è altresì consentito l'impianto di attrezzature sportive e per il tempo libero. Le predette attività non devono in alcun modo essere d'ostacolo alla primaria funzionalità idraulica delle aree. In nessun caso è ammessa la costruzione di fabbricati di qualsiasi natura. L'impianto di attrezzature sportive e per il tempo libero deve essere preceduto dall'approvazione, da parte del Consiglio Comunale di un progetto preliminare che garantisca con idonee prescrizioni la funzionalità idraulica dell'intervento e la sicurezza degli utenti.

## CAPITOLO VII - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

### Art. 44 - Zone per servizi di interesse generale (F)

1. Sono zone destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche con un ambito di utenza locale, comunale o sovracomunale.

2. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico può essere concessa a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed, eventualmente, di cessione al comune delle aree e delle opere, sono determinate con apposita Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

3. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto salvo specificazione diversa sulla cartografia di Piano.

4. Le zone per servizi di interesse generale si suddividono in:

- Zone per attrezzature civili di istruzione (F1.1)
- Zone per attrezzature di interesse comune (F1.2)
- Zone per attrezzature religiose (F1.3)
- Zone a verde sportivo pubblico (F1.4)
- Zone a verde sportivo privato (F1.5)
- Zone per parcheggi pubblici (F1.6)
- Zone a verde cimiteriali (F1.7)
- Zone a verde pubblico naturale e attrezzato (F2.1)
- Zone a verde privato (F2.2)
- Zone per il verde di interesse urbano e territoriale (F2.3)

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o alla viabilità pedonale, sono sistemate a verde nei modi e nella misura prevista all'Art. 26 delle presenti Norme. Le quantità riferite ai parcheggi devono essere, in ogni caso, calcolate al netto degli spazi di manovra.

5. Zone per istruzione (F1.1)  
Sono zone destinate esclusivamente alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

5.1. In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione delle attrezzature esistenti.

5.2. Per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, gli indici di utilizzazione fondiaria sono quelli conseguenti all'applicazione delle norme di cui al D. M.18/12/72. Per le nuove costruzioni devono essere applicati i seguenti parametri:

a	Altezza massima	H	Quella degli edifici della zona
b	Parcheggi pertinenziali di uso pubblico	P	25 mq/100 mq Su

6. Zone per attrezzature civili di interesse comune, per la protezione civile e l'ordine pubblico (F1.2)  
Sono destinate alle attrezzature per attività amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, direzionali.

6.1. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del progetto generale di sistemazione dell'intera zona, in cui devono essere indicate le opere da realizzare per iniziativa e intervento pubblico e quelle, eventuali, di iniziativa e intervento privato.

6.2. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento. Se l'area disponibile non consente alcun ampliamento, è consentito, un incremento "una tantum" al fine della ristrutturazione, del potenziamento e del miglioramento delle strutture esistenti.

Detto incremento è fissato nella misura massima del 50% della Su esistente con un limite massimo di 100 mq di Su.

6.3. Ogni incremento di SU è condizionato al reperimento di parcheggi inerenti la costruzione in quantità pari a 40 mq/100 mq di SU realizzata. I suddetti parcheggi possono essere reperiti anche in area esterna alle strette pertinenze dell'edificio, ma pur sempre nelle immediate vicinanze. In tal caso, se l'immobile non è di proprietà comunale, deve essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, circa il rapporto pertinenziale dei parcheggi con la costruzione ampliata, da registrare e trascrivere.

6.4.La concessione edilizia relativa al suddetto incremento è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di apposita convenzione con la quale il concessionario si impegna, per sé e per gli aventi causa, a non mutare la destinazione dell'immobile ampliato.

6.5.Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,70 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,30 mq/mq Sf
c	Parcheggi di urbanizzazione primaria	P2	40 mq/100 mq Su

6.6.Per la realizzazione del "Centro Polivalente" previsto in area a Sud del Capoluogo, in considerazione della ipotizzabile rilevanza delle sue dimensioni derivante dalla presenza di una struttura teatrale, è richiesto al soggetto attuatore un progetto preliminare che consenta di valutare la compatibilità ambientale della costruzione.

6.7.Per l'area F1.2, prevista nel Capoluogo, a Monte di Via Martiri della Libertà, e destinata a sede della "Misericordia", vengono confermati destinazione, indici e parametri di edificazione vigenti all'atto dell'adozione del presente Piano.

7.Zone per attrezzature religiose (F1.3)  
Sono zone destinate esclusivamente al culto e ai servizi annessi.

7.1.In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale del progetto generale di sistemazione dell'intera zona.

7.2.Nelle zone esistenti sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione, nel rispetto di tutti i maggiori vincoli posti dalle vigenti leggi per gli edifici storici.

7.3.Le nuove costruzioni, per quanto riguarda gli spazi destinati al culto, devono essere dimensionate secondo il fabbisogno in rapporto all'ambito territoriale di riferimento. Il suddetto dimensionamento deve essere preliminarmente sottoposto ad approvazione, all'interno del progetto generale di sistemazione dell'area.

7.4.Esclusivamente per le attrezzature di carattere complementare, si applicano i seguenti indici e parametri tenendo conto che la Su ad esse relativa non può superare quella riferita agli ambienti destinati al culto:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,50mq/mq Sf
b	Parcheggi pertinenziali	P1	25 mq/100 mq Su

8.Zone a verde sportivo pubblico (F1.4)  
Sono le aree attrezzate per lo svolgimento e la pratica sportiva sia a livello dilettantistico che agonistico.

8.1.Le suddette previsioni devono essere attuate mediante Piani Particolareggiati o progetti unitari di massima, nei quali devono essere previste le aree di parcheggio, le aree per la pratica sportiva e le costruzioni accessorie, come tribune, spogliatoi, servizi igienici, eventuali locali di ritrovo (bar, ristorante),le superfici a verde pubblico attrezzate secondo le modalità previste al successivo comma 12 del presente articolo.

8.2.Le aree a verde sportivo pubblico sono espropriabili dagli enti autorizzati e possono essere realizzate anche da privati secondo le modalità di cui al successivo comma 12.

8.3.Le zone di progetto devono essere dotate di parcheggi nella misura minima seguente:

a	Parcheeggi pertinenziali di uso pubblico	P	25 mq/100 mq Su
---	--	---	-----------------

9.Zone a verde sportivo private (F1.5)

Le zone per il verde sportivo privato esistenti sono:

- Campo sportivo per il gioco del calcio annesso alla Chiesa di S. Giovanni Evangelista in Montale
- Lago per la pesca sportiva denominato "Lago dei Lupi in località Striglianella
- Campi da tennis in Via Garibaldi
- Zona sportiva via Pacinotti

9.1.Sono zone destinate al mantenimento di aree verdi per il tempo libero con attrezzature sportive private. In queste zone sono consentiti: il mantenimento di campi sportivi all'aperto per il calcio, il mantenimento e la realizzazione di campi da tennis, piscine scoperte ed altre attività sportive, l'utilizzo di bacini acquei esistenti per la pesca sportiva nel rispetto di autorizzazioni e vincoli di competenza di enti diversi dall'Amministrazione Comunale, i locali di ritrovo (bar, ristoranti).Sono escluse le attività ricettive e qualsiasi altra attività non attinente alla pratica sportiva.

9.2.In particolare:

- nella zona di cui al punto a) Sono confermate le strutture edilizie esistenti a servizio dell'attività sportiva(spogliatoi, servizi igienici, ecc.)  
Eventuali trasformazioni di dette strutture devono avvenire nel rispetto degli indici edilizi consolidati. Non vengono confermate le strutture edilizie precarie situate nell'area retrostante la zona absidale della chiesa di S. Giovanni Evangelista, al fine di tutelarne il decoro. E' ammesso tuttavia il trasferimento delle funzioni ospitate all'interno dei volumi delle sunnominated strutture precarie in nuove costruzioni purché ubicate in altra parte della zona sportiva. In tal caso dette nuove costruzioni non possono complessivamente avere superficie utile superiore a mq 100.

- Nella zona di cui al punto b), sono confermate le strutture edilizie esistenti. Al fine del miglioramento e dell'ammodernamento delle attrezzature, è consentito un incremento "una tantum" della Su esistente, con un limite massimo di 100 mq. La concessione dell'aumento della Su è subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale con la quale il concessionario si impegni per sé e per gli aventi causa a non mutare la destinazione dell'immobile ampliato.

- Nella zona di cui al punto c) valgono i seguenti indici e parametri:

a	Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,07 mq/mq Sf
b	Parcheeggi per gli utenti	P1	25 mq/100 mq Sf

Per ogni intervento nuovo o di trasformazione, sia edilizio che di impianti a terra, deve essere sottoposto all'Amministrazione Comunale un progetto di sistemazione generale dell'intera zona in cui siano individuati e descritti:

le attrezzature sportive, le aree a verde, la viabilità, i parcheggi, gli eventuali movimenti di terra, i materiali che si intendono utilizzare per le diverse opere. Sono ammessi, fuori indice, volumi tecnici o volumi riferiti strettamente al funzionamento degli impianti sportivi all'aperto. Ogni intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con la stessa Amministrazione con la quale devono essere garantiti, fra l'altro, le modalità di uso pubblico delle attrezzature e, nel caso di passaggio di proprietà, il diritto di prelazione del Comune.

Nella zona di cui al punto d) valgono i seguenti indici e parametri:

a	Parcheeggi per gli	P	20 mq/100 mq Sf
---	--------------------	---	-----------------



utenti
--------

Per ogni intervento, sia edilizio che di impianti a terra, deve essere sottoposto all'Amministrazione Comunale un progetto di sistemazione generale dell'intera zona in cui siano individuati e descritti: le attrezzature sportive, le aree a verde, la viabilità, i parcheggi, gli eventuali movimenti di terra, i materiali che si intendono utilizzare per le diverse opere. Il parcheggio pertinenziale dovrà essere contiguo alla piazzola di manovra prevista dal PRG vigente sulla Via Pacinotti, a chiusura dell'insediamento edilizio.

Sono ammessi, volumi tecnici o volumi riferiti strettamente al funzionamento degli impianti sportivi all'aperto ed è ammessa, una tantum, la costruzione di una struttura per la ristorazione e l'intrattenimento che dovrà essere contenuta dimensionalmente entro i termini di superficie utile di mq 150,00. Gli interventi sopra descritti possono essere autorizzati solo dopo la realizzazione della cassa di espansione, prevista dal PRG nell'area adiacente, e sono inoltre subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale devono essere garantiti, fra l'altro, la manutenzione delle aree destinate alla Cassa di espansione e delle eventuali attrezzature sportive colà ospitate, le modalità di uso pubblico delle attrezzature e, nel caso di passaggio di proprietà, il diritto di prelazione del Comune.

10.Zone per parcheggi pubblici (F1.6)  
Sono zone destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici.

10.1.I parcheggi pubblici sono realizzati generalmente al livello stradale e devono essere alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq. Le prescrizioni di Piano hanno carattere indicativo per quanto concerne le esatte dimensioni delle singole aree. L'Amministrazione Comunale provvederà, nella fase di attuazione del Piano, alla predisposizione di specifici progetti di sistemazione e organizzazione dei parcheggi pubblici. Per l'area di parcheggio compresa tra il torrente Settola ed il cimitero del Capoluogo, nonché per la viabilità che ad essa si attesta, lo specifico progetto deve essere redatto in termini rispettosi della sacralità connessa alla funzione cimiteriale.

11.Zone cimiteriali (F1.7)  
Sono zone destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti, di ampliamento e di progetto. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

11.1.Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano gli indici e i parametri derivanti dalle norme di legge che regolano la materia.

11.2.Devono essere inoltre assicurate aree di parcheggio in misura non inferiore alla seguente:

a	Parcheggi	P	25 mq/100 mq Sf
---	-----------	---	-----------------

11.3.Nelle adiacenze delle aree cimiteriali, in spazi appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, è consentita la presenza di chioschi per la rivendita di fiori, lumini, ecc. secondo criteri fissati dalla stessa Amministrazione per quanto riguarda qualità, numero e dimensioni degli stessi chioschi.

12.Zone a verde pubblico naturale e attrezzato (F2.1)

Sono zone destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco, la ricreazione e il riposo ed, eventualmente, la pratica sportiva non competitiva.

12.1.Queste aree sono sottoposte ad una progettazione unitaria di massima.

12.2.Per la zona centrale del Capoluogo compresa tra le vie Martiri della Libertà, M. L. King e Vignolini è prevista la stesura di uno specifico piano particolareggiato d'esecuzione di iniziativa comunale.

12.4.Di norma sono consentite opere di sistemazione del suolo, attrezzature di gioco ed, eventualmente, sportive non competitive, l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, chioschi per il ricovero degli attrezzi di giardinaggio, servizi igienici, chioschi ad uso bar, e simili.

12.5.E' vietata qualsiasi costruzione in contrasto con la destinazione di piano. Gli edifici eventualmente esistenti possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità, in linea con la destinazione di zona. Limitatamente alla zona F2.1 di Fognano, posta sulla riva sinistra del Torrente Agna delle Conche, a valle della

scuola materna privata denominata "Asilo Martelli", è consentita la costruzione di una struttura di pubblica utilità con funzioni culturali e ricreative.

- Nella suddetta zona F2.1 di Fognano valgono i seguenti indici e parametri:

a	Indice utilizzazione fondiaria	Uf	0,20 mq/mq Sf
b	Rapporto di copertura	Rc	0,20 mq/mq Sf
c	Parcheggi per gli utenti	P1	25 mq/100 mq Sf

La costruzione si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione, da parte del Consiglio comunale che tenga conto del particolare pregio ambientale del luogo e che riguardi la sistemazione dell'intera zona.

12.6. Le aree destinate alla pratica sportiva ed ai parcheggi non possono superare il 30 % dell'intera area oggetto dell'intervento.

13. Zone a verde privato (F2.2)  
Sono zone destinate al mantenimento e alla formazione del verde di orti, giardini e parchi privati.

13.1. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a verde privato sono ammessi interventi edilizi riconducibili alle categorie A), B), C) e D1) dell'Allegato alla L.R. 59/80. Si ammettono inoltre il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature sportive scoperte che non comportino modifiche sostanziali alle alberature presenti e all'andamento del terreno e, in generale, alle caratteristiche ambientali dell'area.

14. Zone per il verde di interesse urbano o territoriale esistente (F2.3)  
E' l'area denominata "Parco dell'Aringhese".  
Comprende superfici boscate e verdi, moderatamente attrezzate, di grandi dimensioni, destinate al "tempo libero".

14.1. Nella zona è consentito il mantenimento delle attrezzature esistenti e sono vietate: la costruzione di edifici, la realizzazione di nuova viabilità automobilistica, l'apertura di cave, l'asportazione di piante e alberi esistenti e la piantumazione di essenze che siano in contrasto con i caratteri ambientali dell'area. E' fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie o malate. E' consentita l'utilizzazione agricola delle parti di territorio già messe a coltura. Eventuali trasformazioni possono avvenire solo attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica estesi a tutto il parco e devono riguardare esclusivamente la costruzione di:

- a) chioschi e costruzioni precarie per il deposito di materiali e attrezzi necessari per la manutenzione del parco;
- b) attrezzature per la sosta, il ristoro, il gioco, la ginnastica all'aperto, ecc.;
- c) viabilità automobilistica e parcheggi di attestamento, solo ai margini del parco.

#### Art. 45 - Zone di interesse naturale

1. Sono zone di interesse naturale quelle individuate ai sensi della L.R. 52/82 e della L.431/85 nonché le zone agricole di tipo E1.2.

2. Il piano prevede per queste zone destinazioni agricole e forestali, compatibili con la salvaguardia dell'ambiente naturale, dei corsi d'acqua e della vegetazione esistente.

3. In particolare, devono essere protette le rive dei torrenti anche nei tratti pianeggianti. Deve quindi essere preservato e potenziato il sistema del verde sia arboreo che arbustivo esistente. Le rive e gli argini possono essere utilizzati solo per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che ne consentano la fruibilità e che si possono collegare ai percorsi realizzati all'interno delle aree verdi attrezzate e ai tessuti edilizi attraversati. Possono essere realizzate anche piazzole di sosta, attrezzate con panchine, elementi per il gioco dei bambini e altri arredi.

4. L'Amministrazione Comunale può predisporre, nella fase di attuazione del Piano, specifici piani particolareggiati per la realizzazione di parchi fluviali.

#### Art. 46 - Zone per la viabilità

1. Sono zone destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla formazione di nuovi percorsi per i pedoni e di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei mezzi meccanici su gomma.

2. Nelle zone per la viabilità e nelle fasce di rispetto, sia quelle riportate nelle tavole di Piano sia quelle conseguenti alle norme vigenti, sono ammesse opere stradali per i mezzi meccanici, percorsi ciclabili e pedonali, compresa la formazione di sottopassi e sovrappassi stradali e ferroviari, con i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc.. Possono essere inoltre realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni e impianti accessori per infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti con eventuale piccola officina, attrezzature per il lavaggio degli autoveicoli e posto di ristoro nel rispetto delle successive norme sugli accessi e con la limitazione di Su per edifici pari a 1 mq/10 mq di Sf con un massimo di 200 mq. Tali stazioni possono sorgere su aree di proprietà pubblica o privata.

3. Nelle tavole di Piano sono riportati con apposito simbolo i distributori esistenti. Uno specifico piano di settore razionalizzerà la rete di distribuzione dei carburanti. Salvo quanto diversamente previsto dal suddetto piano di settore, è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria agli impianti esistenti.

4. Nell'ambito delle zone per la viabilità, le sedi stradali e i relativi nodi sono così suddivisi:

- Viabilità primaria con funzione prevalentemente intercomunale
- Viabilità secondaria con funzione prevalentemente comunale
- Viabilità interna di servizio con funzione di distribuzione capillare del traffico di quartiere
- Viali alberati
- Percorsi pedonali di nuova formazione

5. Viabilità primaria con funzione prevalentemente intercomunale  
La definizione riguarda la variante provinciale denominata "Nuova Montalese" che attraversa il territorio comunale a valle del Capoluogo, la variante alla Via G. Garibaldi, lungo il Torrente Agna e il tratto stradale che attraversa l'area denominata "Il Chiuso" a Sud della ferrovia, per raggiungere, attraverso il territorio di Montemurlo, la tangenziale Ovest di Prato.

5.1. Questa viabilità è accessibile solo attraverso i nodi canalizzati o semaforizzati indicati nelle tavole di Piano. L'Amministrazione Comunale curerà l'adeguamento a questi vincoli e promuoverà la riduzione degli accessi con la realizzazione progressiva di soluzioni alternative e attraverso la disciplina del traffico, con particolare attenzione per i tratti esistenti da ristrutturare come la Via Berlinguer e la variante lungo l'Agna.

5.2. In area agricola, i nuovi edifici devono osservare la distanza di 30 m. dal ciglio della strada.

6. Viabilità secondaria con funzione prevalentemente comunale  
E' accessibile mediante normali immissioni delle strade interne di servizio, con l'obbligo di precedenza.

6.1. In area agricola, i nuovi edifici devono osservare la distanza di 20 m. dal ciglio della strada.

6.2. L'Amministrazione Comunale provvederà, nella fase di attuazione del Piano, alla predisposizione di specifici progetti di sistemazione e ristrutturazione della viabilità secondaria con particolare interesse alle opere finalizzate alla eliminazione dei pericoli e dei disagi connessi al traffico automobilistico.

7. Viabilità interna di servizio con funzione di distribuzione capillare del traffico di quartiere  
E' accessibile in qualunque punto mediante normali immissioni. Queste strade possono essere senza sfondo purché munite, al termine, di una adeguata piazzola che consenta, senza manovra, l'inversione di marcia dei veicoli.

7.1. I nuovi edifici a margine devono osservare le distanze minime di cui all'Art.8 delle presenti Norme o gli allineamenti eventualmente indicati nella cartografia di piano.

7.2. Il Piano prevede la ristrutturazione dell'area comprendente le piazze Matteotti e Giovanni XXIII con lo scopo di realizzare un unico spazio urbano e di canalizzare il traffico automobilistico, che attraversa il Capoluogo, lungo itinerari alternativi a quello attuale.  
L'Amministrazione Comunale provvederà, nella fase di attuazione del Piano, alla predisposizione di uno specifico progetto di sistemazione e riorganizzazione dell'intera area.

8. Viali alberati  
Le strade esistenti, di ampliamento e di progetto, individuate nelle planimetrie di Piano con apposito simbolo devono essere corredate da sistemi alberati lineari.  
Scopo di questi viali alberati è la costituzione di un tessuto verde continuo all'interno delle aree edificate che metta

in relazione, anche visiva, gli spazi verdi attrezzati, le aree sportive, i parchi urbani e le emergenze monumentali.

8.1. I viali alberati esistenti vanno preservati e potenziati. Le alberature non possono essere tagliate e i singoli alberi che si trovino in condizioni precarie devono essere sostituiti con nuove piante della stessa specie a meno di un progetto complessivo di riordino.

8.2. L'Amministrazione Comunale provvederà, nella fase di attuazione del Piano, alla predisposizione di specifici progetti di sistemazione e riorganizzazione dell'intera sede stradale. I progetti devono indicare le alberature esistenti e quelle di nuovo impianto, le aiuole, il sistema dei marciapiedi e degli eventuali percorsi ciclabili ricavati nella sede stradale, gli accessi ai singoli lotti, le modalità ed i materiali di pavimentazione e cordatura, le aree di parcheggio, le piazzole per le fermate dei mezzi di trasporto pubblico e tutti i dettagli di arredo urbano (segnaletica, illuminazione, panchine, fioriere, tettoie, ecc.) atti a migliorare l'immagine e la funzionalità della strada nel suo complesso.

8.3. Nel caso di strade esistenti con tratti di competenza di altra autorità, è compito dell'Amministrazione Comunale, d'accordo con la suddetta autorità, di predisporre i relativi progetti di intervento.

9. Percorsi pedonali di nuova formazione  
I percorsi pedonali di nuova formazione sono indicati con apposito simbolo nella cartografia di piano. Essi integrano e arricchiscono la rete viaria, talvolta ripristinando antiche sedi stradali interrotte da recenti urbanizzazioni, ed assolvono alla funzione di mettere in comunicazione, attraverso tratti brevi e separati dal traffico automobilistico, zone funzionalmente complementari tra loro. I percorsi pedonali sono di norma in relazione con il sistema dei viali alberati, degli spazi verdi attrezzati, delle aree sportive, dei parchi urbani, degli argini dei torrenti e delle emergenze monumentali.

9.1. I tracciati individuati nella cartografia di piano hanno carattere di previsione di massima indicando in maniera impegnativa unicamente i luoghi da collegare.

9.2. L'Amministrazione Comunale provvederà, nella fase di attuazione del Piano, alla predisposizione di specifici progetti di viabilità pedonale dando assetto definitivo ai tracciati e valutando, per ogni singolo percorso, l'opportunità di consentirvi anche il transito delle biciclette o di affiancarvi un'ideale pista ciclabile.

#### Art. 47 - Zone ferroviarie

1. Sono zone destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti ed ai loro ampliamenti, con esclusione di insediamenti residenziali.

2. È fatto divieto ai confinanti di costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di 30 m. dalla più vicina rotaia delle linee ferroviarie esistenti (DPR 11/7/80 n. 753). Eventuali deroghe sono regolate dall'Art. 60 del DPR di cui sopra.

#### PARTE IV-NORME PARTICOLARI

##### Art. 48 - Inquadramento ai fini della L.64/74 e Direttiva Regionale 94/85

1. Il territorio comunale indagato nell'ambito dell'"Assistenza geologica al P.R.G.", è stato suddiviso in aree corrispondenti a quattro classi di pericolosità. Sono state inoltre individuate in apposita cartografia zone a diversa classe di fattibilità, intendendosi per fattibilità l'incrocio tra gli interventi previsti e la pericolosità dei siti.

2. A seconda della classe di fattibilità i supporti geologico-geotecnici alle realizzazioni edilizie debbono obbedire ai criteri fissati dalla Direttiva Regionale 94/85.

3. Nelle zone non coperte dalle indicazioni di fattibilità, le classi di fattibilità vengono individuate facendo riferimento alla carta della pericolosità.

4. Nelle zone individuate a fattibilità 4 (F4) sia nelle aree di collina che di pianura, è possibile un abbassamento di classe a fattibilità 3 (F3) laddove si realizzino interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino incrementi significativi di volume (< 40 mc); tale abbassamento di classe risulta congruente anche per le zone residenziali di completamento.

##### Art. 49 - Ritrovamenti archeologici

1. Qualora, nel caso di lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), avvengano ritrovamenti

archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario e del direttore dei lavori di fare immediata denuncia al Sindaco e di sospendere nel contempo i lavori.

2. In seguito ai ritrovamenti di cui al comma precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, motivarla indicando gli elementi necessari per una eventuale variante della Concessione in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza ai Monumenti.

3. La mancata denuncia ai sensi del primo comma comporta l'immediato annullamento della concessione, salva ogni altra sanzione legale.

#### Art. 50 - Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di P.R.G.

1. I fabbricati esistenti e le destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di P.R.G.

2. Su questi edifici sono autorizzati gli interventi di cui ai punti 1),2),3) dell'art.4, comma 2, delle presenti norme.

#### Art. 51 - Zone a demolizione e restituzione di area libera

1. La previsione è riferita a edifici, o parti di edifici, privi di valore testimoniale o ambientale, ricadenti in aree destinate a viabilità nuova o da ristrutturare.

2. Si tratta di costruzioni non significative sia dal punto di vista storico che architettonico o ambientale.

3. L'attuazione della demolizione, nel caso che sia prevista nell'ambito delle zone RU e Tu di cui all'Art.32 delle presenti norme, discenderà dallo specifico piano particolareggiato; negli altri casi dal progetto esecutivo dell'opera da realizzare accompagnato da un piano particolareggiato di comparto esteso ad almeno un isolato. In carenza dei piani particolareggiati di cui sopra, sugli immobili interessati dal vincolo di demolizione possono essere effettuati esclusivamente interventi riconosciuti necessari per la conservazione temporanea della costruzione o per accertate esigenze di incolumità pubblica o privata ai sensi dell'Art. 39 della L.1150/42.

#### Art. 52 - Edifici esistenti in zone soggette a intervento urbanistico preventivo

1. Per gli edifici esistenti in aree soggette a intervento urbanistico preventivo, purché non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi, in assenza del piano particolareggiato, gli interventi di cui ai punti 1),2),3) dell'art.4, comma 2, delle presenti norme.

#### Art. 53 - Interventi su immobili condonati

1. Sugli immobili o porzioni di immobili per i quali sia stata rilasciata ai sensi della L.47/85, capo IV, la Concessione a sanatoria, sono ammessi gli interventi di cui ai punti 1,2,3,4,11 dell'articolo 4 delle presenti norme.

2. Qualora in sede di calcolo dell'oblazione siano stati assunti i parametri di cui ai punti 1, 2, 3 della tabella allegata alla predetta legge e sia stata definita con esito positivo la pratica di condono, può essere consentita la "ricostruzione" dell'edificio "condonato", così come definita dalle presenti norme, alle seguenti condizioni:

- a) che l'edificio oggetto di condono costituisca pertinenza di una unità immobiliare preesistente e che la stessa unità immobiliare sia in regola con la normativa vigente;
- b) che il fabbricato ricostruito si inserisca in maniera coerente col contesto edificato e naturale;
- c) che non venga variata la destinazione d'uso dell'immobile dichiarata e documentata dagli elaborati, all'atto della richiesta di concessione a sanatoria.

#### Norma transitoria

1. Le richieste di concessione edilizia acquisite al protocollo del Comune prima della adozione del Piano Regolatore Generale e relative a singoli lotti di terreno ricadenti nelle zone residenziali di completamento B di cui al Programma di Fabbricazione vigente e come tali riconosciute edificabili, ma non confermate dalla variante adottata, sono sottoposte all'esame dei competenti Organi Comunali e favorevolmente accolte qualora risultino conformi al precedente strumento urbanistico.

2. Non beneficiano di questa norma le richieste di concessione edilizia che riguardino i lotti per i quali sussista contrasto con specifiche previsioni del nuovo piano e cioè:



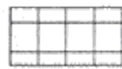
- a) Lotti interessati da previsione di nuove viabilità e relative fasce di rispetto;
- b) Lotti interessati da previsione di zone edificabili diverse da quelle del completamento residenziale B ovvero ricadenti in nuove delimitazioni di zone A;
- c) Lotti interessati da previsione di zone per servizi pubblici o di interesse pubblico;
- d) Lotti compresi in previsioni di nuove zone, inedificabili, di vincolo ambientale.

## A P P E N D I C E

ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-  
TESTIMONIALE-AMBIENTALE (Art.28)



### **LEGENDA DEI SIMBOLI E DELLE CAMPITURE**

## A ZONE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI (Art. 28)




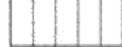
-  A1.1 Zone di particolare interesse storico-artistico
-  A1.2 Zone di interesse storico-testimoniale
-  A2 Zone integrative delle A1.1 e A1.2

## B ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO



Art. 29 Zone di recupero architettonico e funzionale

-  BS1
-  BS2

Art. 30 Zone prevalentemente residenziali di completamento

-  B1.1
-  B1.2
-  B1.3
-  B1.4

Art. 32 Zone di ristrutturazione e zone di trasformazione urbanistica

-  RU
-  TU

## C ZONE RESIDENZIALI DI PROGETTO

Art. 31 Zone prevalentemente residenziali di espansione

-  C

## D ZONE PRODUTTIVE

### Art. 34 Zone industriali ed artigianali

	D1.1	Zone industriali di completamento	
	D1.2	Zone industriali ex lottizzazioni	
	D1.3	Edificio industriale in zona impropria	
	D1.4	Zone artigianali di completamento	
	D1.5	Zone artigianali ex lottizzazioni	
	D1.6	Zone art. ex lottizzazioni (miste produtt./commerciali)	
	D1.7	Zone per attivita' produtt. di progetto	 D1.7 Depositi comunali

### Art. 35 Zone per attrezzature tecniche

	D1.8		 D1.8 Smaltimento rifiuti solidi urbani
---	------	--	---

### Art. 37 Zone per cave (tav. 0)

	D1.8
---	------

### Art. 38 Zone per bacini idrici

	D1.10
---	-------

### Art. 39 Zone commerciali

	D2.1
---	------

### Art. 40 Zone per insediamenti di autotrasportatori

	D2.2
---	------

### Art. 41 Zona centro intermodale

	D2.3
---	------

### Art. 42 Zone turistico-ricettive



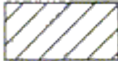

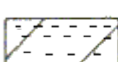
	D2.4	Zone alberghiere esistenti	 D2.5 Zone per parchi di campeggio
---	------	----------------------------	--

LEGENDA DEI SIMBOLI E DELLE CAMPITURE

B

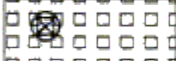



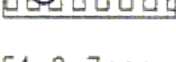


## E ZONE AGRICOLE (Art. 43)

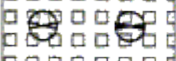
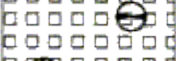

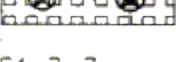
-  E1.1 Zone agricole normali
-  E1.2 Zone agricole di pregio ambientale
-  E2.1 Zone boschive e forestali
-  E2.2 Zone agricole di rispetto
-  E2.3 CASSA DI ESPANSIONE

## F ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (Art. 44)


### F1.1 Zone per l'istruzione

-  Asili nido esistenti
-  Scuola materna pubblica esistente e di previsione
-  Scuola materna privata esistente
-  Scuola elementare esistente e di previsione
-  Scuola media dell'obbligo esistente

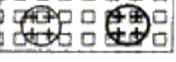
### F1.2 Zone per attrezzature civili di interesse comune, per la protezione civile e l'ordine pubblico

-  Circolo ricreativo esistente e di previsione
-  Centro polivalente di previsione
-  Uffici pubblici esistenti
-  Caserma carabinieri esistente e di previsione

### F1.3 Zone per attrezzature religiose

-  Chiese e attrezzature religiose esistenti e di previsione

### F1.7 Zone cimiteriali

-  Cimiteri esistenti e di previsione

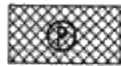
F1.4 Zone a verde sportivo pubblico



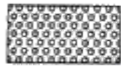
Verde sportivo esistente e di previsione



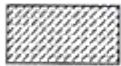
F1.5 Zone a verde sportivo privato



F1.6 Parcheggio pubblico di previsione



F2.1 Zone a verde pubblico naturale e attrezzato



F2.2 Zone a verde privato



F2.3 Zone a verde urbano o territoriale

**ZONE PER LA VIABILITA'** (Art. 46)



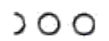
Viabilita' di previsione



Viabilita' da ristrutturare



Viali alberati esistenti



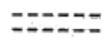
Viali alberati di previsione



Sovrappassi pedonali



Percorsi pedonali di nuova formazione



Sottopassi



Ferrovia

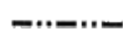
**PERIMETRAZIONI**



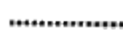
Aree P.E.E.P. esistenti (art. 31)



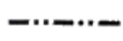
Aree RU (Art. 32)



Aree P.I.P. (Art. 34)



Depositi zone artigianali e commerciali (Art. 34)



Aree P.E.E.P. di prev.



Aree TU (Art. 32)