

**COMUNE DI
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA**



PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

**MODIFICATE CON LA VERSIONE TRASCRITTA
SU SUPPORTO INFORMATICO**

MARZO 2003

ORIGINALE

Approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 29 del 17 marzo 2003

INDICE:

TITOLO PRIMO: NORME GENERALI

- art. 1. Finalita' della disciplina urbanistica. Scopo delle norme.
Elaborati di P.R.G. p. 3
- art. 2 Zone sottoposte a piano attuativo p. 4
- art. 3 Terminologia urbanistica, parametri urbanistici p. 4
- art. 4 Opere di urbanizzazione primaria p. 5
- art. 5 Opere di urbanizzazione secondaria p. 5
- art. 6 Interventi infrastrutturali p. 6

TITOLO SECONDO: ATTUAZIONE DEL PIANO

- art. 7 Strumenti di attuazione del P.R.G. p. 7
- art. 8 Strument urbanistici preventivi p. 7
- art. 9 Interventi edilizi diretti p. 7
- art. 10 Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente p. 8
- art. 11 Norme relative all'attuazione dei gradi di intervento p. 12

TITOLO TERZO: ZONIZZAZIONE

- art. 12 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee p. 15
- art. 13 Zone territoriali omogenee A p. 15
- art. 14 Zone territoriali omogenee B p. 17
- art. 15 1° gruppo. Zone urbane completamente edificate (B0) p. 19
- art.16 2° gruppo. Zone di completamento, ampliamento, sostituzione edilizia p. 20
- art.17 3° gruppo. Zone urbane completamente edificate a seguito della realizzazione di piani attuativi, sottozone: B- P.E.E.P. E B - L.C. p. 22
- art.18 4° gruppo. Zone da assoggettare a interventi di recupero o a normativa specifica (R) p. 22
- art.19 Ampliamenti puntuali in zone urbane completamente edificate p. 24
- art. 20 Zone territoriali omogenee C p. 25
- art. 21 1° gruppo. Zone con piano urbanistico gia' approvato p. 26
- art. 22 2° gruppo. Zone di nuova edificazione, sottozone NI p. 26
- art. 24 Zone territoriali omogenee D p. 28
- art. 25 1° gruppo. Zone di completamento e ristrutturazione. p. 29
- art. 26 2° gruppo. Zone di espansione produttiva p. 30
- art. 27 3° gruppo. Sottozone D7 per insediamenti di carattere turistico-ricettivo p. 31
- art. 29 Zone territoriali omogenee E p. 32
- art. 30 Zone territoriali omogenee F

TITOLO QUARTO: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE, DESTINATE AD USO PUBBLICO E DESTINATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE.

- art. 31 Aree destinate ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale. p. 34
- art. 32 Aree per l'istruzione fino alla scuola dell'obbligo. p. 35
- art. 33 Aree per attrezzature di interesse collettivo. p. 35
- art. 34 Aree a verde pubblico attrezzato per la sosta, il gioco e gli impianti sportivi all'aperto. p. 36

TITOLO QUINTO: AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E AI PARCHEGGI SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI

- art. 35 Aree per la viabilita' meccanizzata e relative fasce di rispetto, percorsi pedonali, aree per parcheggi pubblici. p. 38
- art. 37 Aree per distributori di carburante. p. 39
- art. 38 Aree sottoposte a vincoli particolari. p. 40
- art. 39 Norme procedurali. p. 42

TITOLO PRIMO - NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA. SCOPO DELLE NORME. ELABORATI DI P.R.G.

1 - Qualsiasi costruzione costituisce una modifica dell'ambiente che supera, per durata e rapporti con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista, investendo interessi di natura pubblica.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita attraverso gli strumenti di attuazione del P.R.G. di cui al titolo II delle presenti norme e attraverso l'esame delle richieste di concessione, secondo le norme che regolano la partecipazione ed il decentramento amministrativo, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione del territorio.

2 - La presente Variante disciplina solo le aree coperte dalla cartografia vettoriale in scala 1:2000. Per tutte le aree non comprese nella nuova cartografia valgono elaborati cartografici e normativa della Variante vigente. Così pure rimangono vigenti gli elaborati relativi allo studio geologico del territorio di corredo del PRG.

3 - Il P.R.G. del Comune di S.Casciano in Val di Pesa, modificato con la nuova versione della Variante organica per le aree edificate, costituisce strumento transitorio nella fase di formazione del Piano Strutturale del territorio comunale, ed è costituito dai seguenti elaborati:

1 - ELABORATI GRAFICI

La nuova versione della Variante generale per le aree edificate è stata realizzata su supporto informatico (piattaforma GIS ArcView) sulla base della cartografia vettoriale in scala 1/2.000. Ai fini della consultazione viene messa a disposizione del pubblico una versione a stampa oltre a una versione in <PDF> (leggibile in Acrobat Reader) disponibile sul sito web del Comune di San Casciano. Le tavole in scala 1:2.000 sono le seguenti:

- tav. 1. Cerbaia (con Talente)
- tav. 2. La Romola
- tav. 3. Chiesanuova
- tav. 4. Spedaletto (con Mulinaccio)
- tav. 5.1. San Casciano (parte ovest)
- tav. 5.2. San Casciano (parte est, con Calcinaia)
- tav. 6. Mercatale (con Paolini e Valigondoli)
- tav. 7-8. Montefiridolfi e Bargino
- tav. 9. Ponterotto-Calzaiolo
- tav. 10. San Pancrazio (con Santa Cristina in Salivolpe)

2 - NORME DI ATTUAZIONE

3 – ALLEGATI:

A: TABELLA DELLE ZONE SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA (ZONE R)

B: TABELLA DELLE ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Le schede normative relative alle previsioni di nuova edificazione e di recupero urbanistico introdotte con la variante organica approvata nel febbraio 2001 sono sostituite dalle Tabelle allegate alle Norme di attuazione in cui sono riportati i parametri relativi alle previsioni volumetriche riferiti ai perimetri riportati nella cartografia.

4 - RELAZIONE INTEGRATIVA

La relazione illustra i criteri seguiti per la trascrizione informatica e per gli aggiornamenti apportati con la nuova versione della Variante. Per tutto quanto non specificamente riportato nella nuova versione si rinvia ai documenti presentati nelle fasi precedenti del PRG e agli studi in corso per il Piano Strutturale.

ART. 2 - ZONE SOTTOPOSTE A PIANO ATTUATIVO (piani P.E.E.P., P.I.P., Lottizzazioni convenzionate già approvati).

Si rinvia agli articoli 17, 21 e 25, nonché alla Tabella B in allegato

ART. 3 - TERMINOLOGIA URBANISTICA - PARAMETRI URBANISTICI

1 - Ai fini della redazione dei Piani attuativi e dei progetti edilizi, l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone è regolata dai seguenti parametri:

St = Superficie territoriale

S1 = Superficie di opere di urbanizzazione primaria

S2 = Superficie di opere di urbanizzazione secondaria

Sf = Superficie fondiaria

A = Area di pertinenza

Du = Destinazione d'uso

Te = Tipo edilizio

V = Volume

It = Indice di fabbricabilità territoriale

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Sc = Superficie coperta

K = Rapporto di copertura (fondiario)

H = Altezza massima dei fabbricati

Dc = Distanza minima dai confini

De = Distanza tra gli edifici

Ds = Distanza dal filo stradale

Pp = Parcheggi privati

Per la definizione dei parametri di cui sopra si rimanda al nuovo REGOLAMENTO EDILIZIO (Capo VI).

Per gli interventi previsti nelle schede normative relative alle previsioni di nuova edificazione e di recupero urbanistico introdotte (o regolamentate ex novo) con la Variante organica era stato utilizzato un nuovo parametro, definito Superficie utile lorda (Sul): questo parametro viene abolito nella nuova versione, allo scopo di semplificare la valutazione delle previsioni di nuovi insediamenti, che sono riportate in termini di volume nelle Tabelle allegate alle Norme.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 - Le opere di urbanizzazione primaria sono:

le strade di accesso agli insediamenti e le strade di accesso alle singole proprietà, per qualsiasi tipo d'insediamento;
la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
la rete di pubblica illuminazione;
la rete di distribuzione del gas;
la rete di distribuzione del telefono;
la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento e smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
spazi di sosta e parcheggi pubblici;
spazi per verdi pubblici elementari attrezzati;

2 - Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione verrà fissata l'esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria riferite ai singoli interventi.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1: Le opere di urbanizzazione secondaria urbana ai sensi dell'art. 17 della l. 765/1967 sono:

gli impianti per gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie e assistenziali, edifici religiosi e affini);
le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

Per le aree destinate totalmente o parzialmente ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, magazzini e simili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie e assistenziali, centri sociali e affini.

2 - Le opere di urbanizzazione secondaria territoriale ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 sono:

gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
i centri di ricerca universitaria;
le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
le case di riposo per anziani
le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriale: i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici d'interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti d'interesse urbano e territoriale.

ART. 6 - INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

Gli interventi infrastrutturali riguardano gli impianti seguenti con esclusione dei tratti a servizio interno locale:

rete idrica;
rete fognante e impianti di depurazione;
rete di distribuzione dell'energia elettrica;
rete di distribuzione del gas;
rete di distribuzione del telefono;
condutture a servizio delle zone industriali (metanodotti, oleodotti ed affini);
rete viaria completa di svincoli, aree di rispetto, aree di sosta e di servizio.

TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART.7 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1 - Il P.R.G. si attua attraverso:

Interventi urbanistici preventivi:

Piani Unitari di Coordinamento

Piani attuativi

Interventi edilizi diretti:

progetti d'iniziativa privata soggetti a titolo abilitativo.

progetti di opere pubbliche.

Per mezzo di tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

2 - Ciascuno strumento urbanistico attuativo del P.R.G. e ciascun progetto di opera pubblica e privata dovrà rispettare le indicazioni del P.R.G. salvo adeguamenti aventi finalità di perfezionamento esecutivo.

ART. 8 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Gli interventi urbanistici preventivi attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G. nei casi previsti dalle presenti norme e dalle leggi vigenti sono:

Piani Unitari di Coordinamento, da approvare in sede di Consiglio Comunale, o in sede di accordo di programma nei casi previsti dalla LR 5/95.

Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P (L. 18.04.1962 n. 167);

Piani per gli insediamenti produttivi - P.I.P. (art. 27 L. 865/71);

Piani di recupero P.d.R. (art. 28 L. 457/78 - L.R. 59/80).

Per gli elaborati previsti si rimanda al Capo VIII del nuovo Regolamento Edilizio.

ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1 - Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi del successivo art. 10 sono di norma attuabili tramite interventi edilizi diretti previo rilascio di atti abilitante. Di norma tutte le nuove costruzioni da edificarsi in zona omogenea B e nelle zone produttive di completamento si attuano tramite intervento edilizio diretto previa presentazione di una progettazione edilizia e rilascio di atto abilitante

2. (...)

3 - L'intervento edilizio diretto ed il rilascio della concessione edilizia è subordinato comunque all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione dell'attuazione delle medesime da parte del Comune, o all'impegno dei richiedenti la concessione edilizia a procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione ai sensi dell'art. 10 della Legge 6.8.67 n. 765 e successive modifiche o integrazioni.

ART. 10 - INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1 - Gli interventi ammessi sugli immobili devono tenere conto delle caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona omogenea di appartenenza, delle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle caratteristiche architettoniche e delle tipologie edilizie, del valore architettonico degli immobili, delle finalità socioeconomiche.

2 - Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono suddivisi nelle seguenti categorie:

manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
ristrutturazione urbanistica.

Per la definizione delle suddette categorie si rimanda all'allegato alla L.R. 59/80.

Le presenti norme raggruppano le categorie di intervento ammesse in gradi di intervento che fanno riferimento alle definizioni contenute nei paragrafi seguenti.

Il grado di intervento con numero progressivo maggiore permette la effettuazione, nel medesimo immobile, dei gradi di intervento con numero progressivo minore. L'attuazione degli interventi avverrà nel rispetto delle presenti norme, del regolamento edilizio e delle disposizioni in materia a livello regionale e nazionale al momento della richiesta di concessione.

DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

(dall'allegato alla L.R. 59/80)

I grado di intervento

Il presente grado di intervento è previsto per gli edifici di rilevante valore architettonico notificati ai sensi della l. n. 1089 dell' 1.6.1939 e comunque per quegli immobili risultanti tali in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il I° grado di intervento ammette unicamente le seguenti categorie:

manutenzione ordinaria
manutenzione straordinaria
restauro e risanamento.

Le opere edilizie ammesse nel presente intervento dovranno essere attuate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Il grado di intervento

Il presente grado di intervento è previsto per gli edifici che, pur non presentando caratteristiche di particolare pregio architettonico, storico o ambientale analoghe a quelle degli immobili notificati ai sensi della l. n. 1089 dell' 1.6.1939 e pur non risultando di rilevante valore storico, architettonico o ambientale in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente, costituiscono comunque testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale sia a carattere urbano che rurale meritevoli di essere salvaguardate. Gli interventi dovranno essere tali da consentire la realizzazione delle opere edilizie necessarie ed utili per una più

razionale utilizzazione degli spazi interni e per il superamento di eventuali condizioni di degrado fisico, igienico, ambientale, ma contemporaneamente tali da valorizzare o comunque da conservare le caratteristiche dell'immobile.

Il presente grado di intervento ammette pertanto le seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e consolidamento
- riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari.

Sugli edifici di valore storico-tipologico-ambientale inclusi nell'elenco allegato alla presente normativa, l'applicazione del II grado di intervento non dovrà comportare modifiche sostanziali alla composizione originaria dei prospetti.

Il II grado di intervento sugli edifici inclusi nelle zone A per le quali è stata redatta specifica variante ai sensi della L.R. 59/80 sarà applicato con i limiti e prescrizioni contenute nella normativa di attuazione della variante stessa.

L'ammissibilità delle eventuali modifiche dei prospetti dipenderà dalla loro entità nonché dal maggiore o minore valore architettonico delle parti dell'edificio da esse interessate, con maggior rigore per quelle da effettuarsi sul corpo principale e con minor rigore per quelle da effettuarsi su parti accessorie prive di valore e non prospettanti su spazi pubblici. Comunque gli interventi non dovranno snaturare le caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile tenendo conto anche del tessuto urbano circostante.

Nella riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari è incluso lo sbassamento del l'orizzontamento del livello inferiore di esse, fino ad una volumetria massima di mc 100.

III grado di intervento

Il presente grado di intervento è previsto per gli edifici che non presentano particolare valore architettonico e necessitano di opere rivolte a consentire un adeguamento igienico-funzionale delle singole unità immobiliari. Sono consentiti pertanto lievi aumenti della volumetria e della superficie coperta esistente per la realizzazione di servizi igienici, come pure il rialzamento dell'ultimo piano.

Il III grado di intervento con le specificazioni di cui sopra, ammette le seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro - consolidamento

d1. riorganizzazione funzionale interna

d2. riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico sanitario con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- d2A. costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- d2B. rialzamento dell'ultimo piano, nel caso solo che questi risulti destinato ad abitazione e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- d2C. ristrutturazione e destinazione residenziale dei volumi destinati ad altri usi.

Le alterazioni planivolumetriche conseguenti alla realizzazione di servizi igienici (categoria di intervento d2A) e al rialzamento dell'ultimo piano (categoria di intervento d2B) dovranno essere realizzate nei seguenti limiti:

ampliamenti volumetrici per la realizzazione di servizi igienici: sono consentiti solo per alloggi di superficie utile inferiore ai 110 mq. l'ampliamento non potrà superare gli 8 mq. di superficie utile e 30 mc. di volume;

rialzamento dell'ultimo piano (nel solo caso che questo risulti destinato ad abitazione e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari), il rialzamento dovrà essere contenuto al minimo indispensabile per raggiungere una altezza dei vani abitabili in gronda di ml. 2.20 (per soffitti inclinati) e ml. 2.40 nel caso di soffittature piane esistenti. La nuova gronda dovrà essere ricostruita, qualora sia in forma e materiali tradizionali, con gli stessi materiali della gronda esistente; nel caso di edifici moderni con gronde in calcestruzzo o in forme non tradizionalmente usate, la nuova gronda potrà avere forma diversa da quella precedente ma dovrà comunque armonizzarsi con l'architettura esistente;

Il III grado di intervento potrà essere attuato in modo articolato escludendo o meno, anche separatamente, le categorie di intervento d2A, d2B, d2C tenuto conto del valore e delle caratteristiche dell'immobile nonché dell'ambiente circostante.

IV grado di intervento

Il presente grado di intervento si applica solo su edifici di modesto valore architettonico e comprende, oltre alle categorie previste dal III grado di intervento, anche opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio ovvero quanto previsto dalla categoria di intervento D3 dell'allegato alla L.R. 59/80. Nel caso di intervento rientrante nella suddetta categoria D3 non sono ammessi aumenti della volumetria e della superficie coperta dell'organismo architettonico originale e pertanto sono escluse dall'intervento le categorie d2A e d2B.

V grado di intervento

Per gli immobili o complessi edilizi dove i gradi di intervento di cui ai punti precedenti non sono sufficienti per ottenere un pieno recupero del patrimonio edilizio esistente e/o dove è necessario superare situazioni di degrado architettonico-ambientale, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti le categorie di opere previste alla lettera E dell'allegato alla L.R. 59/80.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno comportare anche aumenti della volumetria esistente ma unicamente nei casi in cui gli edifici o complessi edilizi siano oggetto di piani di recupero ai sensi della vigente legislazione e quando espressamente previsto nella normativa delle zone omogenee di appartenenza e nelle schede normative.

Quando gli interventi interessano immobili destinati ad attrezzature pubbliche esistenti o previste dalla presente "variante" al P.R.G. gli aumenti di volume saranno commisurati alle esigenze di funzionalità delle attrezzature stesse, fermo restando che non dovranno essere peggiorate le condizioni ambientali della zona d'intervento.

Il presente grado di intervento potrà attuarsi in 2 articolazioni che ammettono le seguenti categorie di intervento:

E1 - riorganizzazione distributiva - funzionale e planivolumetrica dei singoli edifici anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario fermi restando i preesistenti parametri urbanistici;

E2 - sostituzione e modifica del tessuto edilizio e/o urbanistico esistente attraverso un insieme di interventi edilizi che potranno anche comportare la modificazione del

disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale della composizione planivolumetrica dell'edilizia esistente.

Il V grado di intervento, in caso di categoria di intervento E2, si attuerà mediante un preventivo progetto planivolumetrico ove previsto nelle zone di recupero R introdotte con la variante organica per le aree edificate, ed inoltre, fuori delle suddette zone R, quando le norme di attuazione non prevedono l'approvazione di un piano di Recupero. Il progetto planivolumetrico dovrà garantire il controllo dell'inserimento urbanistico dell'intervento e dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

Gli elaborati costituenti il progetto planivolumetrico sono:

Relazione generale in cui siano evidenziate le finalità dell'intervento e le opere necessarie al raggiungimento delle finalità esposte, i tempi e i modi di intervento, eventuali stralci in cui si potrà articolare il progetto architettonico;

Tabelle e grafici con calcoli dei parametri urbanistici riferiti allo stato attuale ed a quello di progetto;

Planimetria 1:200 di P.R.G.;

Rilievo dello stato di fatto in scala non superiore a 1:200;

Planimetria 1:500 o 1:200 dell'intero intervento proposto con individuazione delle aree scoperte e della loro destinazione, delle eventuali aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico e delle aree da destinare ad uso pubblico mediante specifica servitù, dell'ingombro degli edifici di progetto, allineamenti, etc.;

Profili e sezioni di progetto con riferimento all'edilizia circostante;

Tipologie edilizie e destinazioni d'uso ai vari livelli;

Schemi degli impianti tecnici principali e loro allacciamenti alle reti esistenti;

Eventuali elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a carico degli operatori;

Nel caso che l'intervento di recupero preveda la realizzazione di aree pubbliche (parcheggi e verde) o la destinazione di superfici ad uso pubblico, schema di convenzione fra comune e operatori per regolare:

i tempi e modi di esecuzione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione;

i tempi e i modi per istituire le servitù di uso pubblico

le sanzioni a carico degli operatori stessi in caso di inadempienza;

le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi;

Relazione geologica particolareggiata.

Solo dopo l'approvazione dei progetti planivolumetrici potranno essere attuate le previsioni attraverso interventi diretti.

VI grado di intervento

Il presente grado di intervento ammette aumenti planivolumetrici secondo i parametri urbanistici e la normativa specifica della zona omogenea nella quale è incluso l'immobile oggetto dell'intervento.

Gli immobili sui quali è ammesso il presente grado di intervento potranno essere sottoposti anche agli interventi edilizi di cui alle lettere A, B, C, D1, D2, D3, E1, E2 dell'allegato alla Legge Regionale 59/80 fatti salvi i casi in cui la normativa relativa alle singole zone omogenee e allo specifico immobile non imponga particolari limiti.

VII grado di intervento – demolizione

Il presente grado di intervento è previsto su gli immobili dei quali, per pubblica utilità, si ritiene necessaria la demolizione. Gli immobili e le aree di pertinenza potranno essere acquisiti dall'Amministrazione Comunale con le modalità di legge.

Dopo la demolizione degli immobili la destinazione d'uso dell'area sarà quella fissata dagli elaborati grafici di P.R.G.

Prima dell'avvenuta acquisizione e demolizione, sugli immobili saranno ammessi solo interventi di manutenzione e di restauro. (1° grado di intervento)

ART. 11 - NORME RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

1 - I gradi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree dovranno attuarsi tenendo conto della classificazione del patrimonio edilizio esistente.

Le tavole di classificazione hanno lo scopo di evidenziare gli immobili ed aree di valore storico - architettonico ed ambientale; l'indicazione di valore architettonico o ambientale impone una maggiore attenzione nell'attuazione degli interventi ammessi sia sul patrimonio edilizio esistente che sulle aree.

La normativa relativa agli interventi ammessi sia sul patrimonio edilizio esistente che sulle aree tiene conto pertanto anche della classificazione dell'immobile o delle aree; lo stesso tipo di intervento dovrà essere attuato con particolari attenzioni se riferito ad immobili od aree classificate di particolare valore.

Per gli edifici inclusi nei "centri storici" zone A1 e zone A2 oggetto della variante redatta ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80 si rimanda all'indagine e classificazione contenuta negli allegati della variante stessa.

(,,)

2 - Per evitare che, in fase di attuazione, gli interventi comportino un peggioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, questi dovranno essere attuati con tecnologie corrette e in forme compatibili con i valori architettonici, ambientali e storici degli edifici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.

3 - Dovranno pertanto essere specificate, al momento della richiesta di autorizzazione o concessione, le tecnologie proposte per l'intervento, i materiali che si intendono usare, le coloriture, e tutti quegli elementi di dettaglio indispensabili all'Amministrazione Comunale per poter valutare l'intervento.

4 - L'Amministrazione Comunale potrà in ogni caso richiedere tutta la documentazione occorrente per poter avere un quadro di riferimento il più possibile fedele dello stato di fatto e delle opere per le quali viene richiesta l'autorizzazione; potranno essere richiesti pertanto rilievi particolareggiati, relazioni tecniche approfondite, fotografie, documenti d'archivio come pure saggi, prove sui materiali, perizie e quanto altro occorra per garantire un corretto intervento nel rispetto dei valori architettonici, storici, ambientali.

5 - In sede di rilascio della C.E. potranno essere poste particolari condizioni al fine di permettere il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale sulle opere autorizzate; potranno essere stabilite fasi successive di lavori e previsti particolari controlli sull'andamento dei lavori, sui materiali impiegati nell'intervento, sulle tecniche costruttive.

6 - Per tutte le categorie di intervento valgono le seguenti prescrizioni: ogni categoria di intervento dovrà essere estesa a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso; dovrà essere assicurata per gli edifici di valore architettonico la salvaguardia ed il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano; dovranno sempre essere specificate in sede di progetto le destinazioni d'uso degli ambienti sia allo stato originario che allo stato finale conseguente all'intervento; dovranno essere riusati i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originali in particolar modo per gli immobili sottoposti al I° e II° grado di intervento; dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

7 - NORME PARTICOLARI RELATIVE ALLA CATEGORIA D2

7/1 - Poichè gli interventi di ristrutturazione ammessi nella categoria D2 possono comportare anche aumenti di volume e di superficie con conseguenti modifiche alla composizione planivolumetrica dell'edificio, i suddetti aumenti dovranno inserirsi armonicamente nel tessuto edilizio esistente e dovranno rispettare la tipologia edilizia del corpo di fabbrica principale quando l'immobile oggetto dell'intervento è di valore architettonico.

7/2 - Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto all'esistenza di volumi destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini etc. realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, la possibilità di edificare nuovi locali in ampliamento alla volumetria esistente (per realizzare servizi igienici e/o migliorare le condizioni di abitabilità degli alloggi carenti di servizi) sarà subordinata alla eliminazione delle superfetazioni esistenti in modo da sanare le situazioni ambientali degradate; ciò potrà avvenire anche attraverso la ricostruzione delle strutture precarie esistenti in forme nuove secondo una progettazione unitaria.

7/3 - Potrà altresì essere ammessa la costruzione di terrazze o logge ad integrazione dell'intervento d2A (costruzione di servizi igienici in ampliamento) purché l'intervento non peggiori le caratteristiche architettoniche e sia necessario per attuare l'intervento stesso in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali superfetazioni.

8 - INTERVENTI AMMESSI SUGLI IMMOBILI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

8/1 - Individuazione degli immobili e loro classificazione.

Gli immobili di valore storico-architettonico-ambientale sono individuati con apposita simbologia (perimetro dell'area di pertinenza e numero d'ordine) nelle planimetrie di P.R.G. e sono elencati nell'allegato "D" in appendice alla normativa. Tali immobili sono classificati in due categorie:

di rilevante valore storico-architettonico-ambientale;
di pregio ambientale.

I suddetti edifici sono compresi nell'elenco allegato "D" in appendice alla presente normativa.

Nel caso di complessi edilizi o nuclei colonici le due classificazioni coesistono e pertanto non sono riferibili direttamente ad ogni singolo edificio ma al complesso dell'insediamento.

I gradi di intervento ammessi, di cui al seguente punto 8/2, saranno riferiti, a giudizio della Commissione Edilizia, ai singoli edifici o alle diverse parti degli stessi al momento dell'esame dei progetti di intervento.

Una apposita variante, da redigersi ai sensi della legge regionale n. 59/80, potrà classificare in modo più articolato gli immobili o in gruppi di edifici individuati nelle planimetrie di P.R.G. e nell'elenco allegato in appendice alla normativa, a seguito di una specifica analisi del patrimonio edilizio esistente riferita alle singole unità edilizie; potrà altresì individuare altri edifici e per essi stabilire una apposita normativa di intervento.

8/2 - Interventi ammessi

sugli immobili o complessi edilizi classificati di rilevante valore sono consentite unicamente le categorie di intervento a); b); c); così come definite dalla L.R. 59/80 ovvero il primo grado di intervento di cui al punto 3 dell'art. 10 delle presenti norme.

sugli immobili o complessi edilizi classificati di pregio ambientale sono consentite unicamente le categorie di intervento a); b); c); d1); così come definite dalla L.R. 59/80 ovvero il secondo grado di intervento di cui al punto 4 dell'art. 10 delle presenti norme.

L'obbligo del I e/o del II grado di intervento va inteso riferito alla parte originale, storica, dell'edificio ovvero a quella di maggior valore storico-architettonico e/o ambientale; le parti dell'edificio risultanti da ampliamenti non aventi particolare valore storico-architettonico potranno essere sottoposte anche al III° grado di intervento.

Gli immobili interessati da fenomeni di degrado potranno essere oggetto di piani di recupero da redigersi ai sensi della vigente legislazione: art. 27 legge n. 457/1978, L.R. 59/80 e successive modifiche e integrazioni.

Il piano di recupero potrà, nel rispetto dei valori storici, architettonici, ambientali fissare gradi di intervento diversi e/o più articolati di quelli fissati dalla presente normativa se ritenuti necessari ed utili per il superamento delle condizioni di degrado fisico, igienico, ambientale socio-economico; tuttavia i suddetti interventi dovranno essere attuati in modo da valorizzare le caratteristiche dell'immobile.

TITOLO TERZO - ZONIZZAZIONE

ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

1 - Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della l. 6.8.1967 n. 765, come risulta dagli elaborati grafici del P.R.G.:

zone A - parti del territorio di particolare interesse storico - architettonico - ambientale;

zone B - di completamento;

zone C - di espansione;

zone D - destinate ad insediamenti produttivi;

zone E - destinate ad usi agricoli;

zone F - destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2 - La normativa delle suddette zone è definita nei successivi articoli. Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, vale quanto prescritto dai decreti ministeriali n. 1404 del 1.4.1968 e n. 1444 del 2.4.1968.

ART. 13 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

1 - Sono le parti del territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.

In queste zone l'obiettivo principale del P.R.G. è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale nonché della valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti compatibili con il carattere degli immobili e con le funzioni dei centri antichi.

Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela e alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali favorendo la realizzazione degli interventi di risanamento igienico-funzionale per un miglioramento delle qualità abitative degli immobili e individuando aree ed immobili per servizi pubblici e collettivi.

2 - Sottozone. Negli elaborati grafici di P.R.G. le zone omogenee A sono classificate in due sottozone A1, A2, tale classificazione tiene conto dell'importanza storica, artistica, ambientale e delle caratteristiche urbanistiche dei vari insediamenti. Le sottozone A1 comprendono i centri abitati antichi, i nuclei, gli immobili e le aree di maggior valore storico-architettonico-ambientale; le sottozone A2 comprendono le parti edificate dei centri abitati che devono essere sostanzialmente conservate nelle loro caratteristiche architettoniche e urbanistiche in quanto integrative dei centri storici maggiori; inoltre sono classificati A2 i centri antichi minori o complessi edilizi di autonomo pregio ambientale e storico. Le

sottozone A1 e A2 sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche campiture riportate nella "legenda" allegata alle suddette tavole planimetriche.

3 - Destinazioni d'uso degli immobili. Le destinazioni d'uso degli immobili e dei locali nelle zone A è prevalentemente residenziale, è perciò consentito il cambio di destinazione di locali non residenziali in locali destinati all'abitazione o a servizi della residenza. Le destinazioni e le attività non residenziali in atto, compatibili con la struttura edilizia esistente e che non creino disturbo alla vita del centro abitato potranno essere mantenute e potenziate con gli interventi edilizi ammessi sull'immobile. Qualora le attività non residenziali in atto (incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse dalla presente normativa) dovessero cessare o essere trasferite in altre zone; i locali resisi disponibili dovranno essere adibiti ad attività compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3/A - Destinazioni d'uso ammesse
residenza;

attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano;

attività commerciali al dettaglio;

ristoranti, bar, esercizi pubblici;

sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive;

attrezzature sociali pubbliche e collettive;

uffici pubblici e privati;

locali per il tempo libero;

alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere.

3/B - Destinazioni d'uso vietate

attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari,

industrie agricole (frantoi, cantine, confezionamento di prodotti agricoli, etc.)

verniciatori, torrefazione e simili;

commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari;

commercio al dettaglio con superficie utile (vendita al pubblico) superiore a mq.

100; superfici superiori potranno essere approvate dalla C.E.C. sulla base di una

valutazione del luogo interessato, della viabilità esistente e di progetto, sulla

dotazione di parcheggi, sulle caratteristiche del tipo di vendita al dettaglio:

tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività connesse alla residenza.

Il cambio di destinazione dei locali residenziali in una destinazione di uso diversa, anche se ammessa nelle zone A, potrà essere concessa soltanto se attuato con interventi edilizi che non comportino un uso improprio della struttura edilizia e siano ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile, e sempre che la nuova destinazione risulti compatibile con la prevalente destinazione residenziale delle zone A;

3/C - Immobili a specifica destinazione d'uso

Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse pubblico o collettiva in atto o di progetto. Qualora la destinazione d'uso di attrezzatura pubblica o collettiva non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono ammessi, fino a quando l'immobile non venga acquisito e destinato agli usi

previsti dal P.R.G. , unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.(1° grado di intervento di cui al punto 3 dell'art. 10 delle presenti norme).

4 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree incluse nelle zone territoriali omogenee A.

4/A - Zone A1 e A2 oggetto della variante redatta ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80 ed approvata dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n° 3105 del 30/3/87. Tali zone costituiscono solo una parte (relativa ai nuclei storici dei centri urbani maggiori) delle zone A1 e A2 individuate nelle tavole planimetriche di P:R.G. Gli elaborati della variante approvata con la deliberazione G.R. 3105/87, con l'esatta perimetrazione delle Zone A1 e A2 oggetto della variante) è depositata presso gli uffici comunali.

All'interno degli ambiti oggetto della variante valgono le previsioni e la normativa di attuazione della variante stessa, nel combinato disposto con l'art. 10 delle presenti norme.

4/B - Immobili inclusi nelle zone A1 e A2 non oggetto di specifiche varianti redatte ai sensi della L.R. 59/80.

Gli unici interventi edilizi ammessi sugli immobili inclusi nelle zone omogenee A1 e A2 non interessate dalla variante approvata con la deliberazione G.R. 3105/87 e comunque da varianti al P.R.G. redatte ai sensi dell'art.5 della L.R. 59/80, sono quelli stabiliti dalla suddetta legge agli articoli 4 e 7.

Potranno altresì essere redatti Piani di recupero o Piani Particolareggiati con le modalità previste dalla legislazione in materia estesi all'intera zona omogenea A1, A2 o a parte organica di questa o a singoli immobili.

4/C -Interventi ammessi sulle aree incluse all'interno delle zone omogenee A.

Le aree incluse all'interno delle zone omogenee A sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, queste aree possono essere di autonomo valore ambientale o devono intendersi come aree a protezione degli immobili o nuclei o centri abitati classificati A1 o A2; la destinazione d'uso di dette aree può essere pubblica o privata, la eventuale destinazione pubblica è stabilita da apposita campitura o simbolo grafico che rimanda alla legenda allegata alle planimetrie di P.R.G. Gli articoli della presente normativa relativi alle aree destinate a spazi pubblici o sottoposti a particolari vincoli stabiliscono gli interventi ammessi su di esse.

ART. 14 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Sono definite zone B le parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, e classificate tali ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968.

NORMATIVA GENERALE PER TUTTE LE ZONE B

1 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso delle zone B è prevalentemente residenziale, sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso per attività tradizionalmente integrate con la residenza quali: attività commerciali, attività terziarie, ricreative, piccole attività

produttive non moleste di servizio alla residenza che non creino intralcio alla circolazione e disturbo allo svolgersi delle attività residenziali.

2 - Sottozone:

Le zone territoriali omogenee B si dividono in 4 gruppi suddivisi a loro volta in sottozone:

ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE (B0)

ZONE DI COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA, SOTTOZONE:

B1 If = 3, K = 40%, H = 10,50, piani: 3

B2 If = 2, K = 40%, H = 8,00, piani: 2

B3 If = 1,5, K = 30%, H = 8,00, piani: 2

B4 If = 1, K = 30%, H = 8,00, piani: 2

Le singole sottozone del secondo gruppo si differenziano per gli indici urbanistici, di consistenza decrescente con l'aumentare del numero d'ordine

ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI PIANI ATTUATIVI, SOTTOZONE

B_P.E.E.P., edificate con Piani di Edilizia Economica e popolare

B_L.C., edificate con Lottizzazioni Convenzionate

ZONE DA ASSOGGETTARE A INTERVENTI DI RECUPERO, SOTTOZONE:

R, con riferimento alla Tabella A allegata

4 - Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sugli immobili esistenti e sulle aree sono specificati negli articoli seguenti relativi alle singole sottozone.

5 - Zone di recupero

Oltre a quelli già individuati nelle sottozone R e regolamentati, a seguito della variante organica per le aree edificate, dalla Tabella A allegata, potranno essere individuati immobili, isolati, aree interessate da fenomeni di degrado secondo le definizioni contenute nell'art. 8 della L.R. 59/80 e quindi inseriti nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della l. n. 457/1978; per queste zone potranno essere elaborati piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della l. n. 457/1978 con le modalità previste dall'art. 8/D delle presenti norme.

6 - Volumi accessori

In tutti i tipi di intervento i volumi destinati a locali accessori (garages, locale di servizio alla residenza, centrali termiche, serre, etc.) dovranno essere edificati con materiali caratteristiche costruttive, rifiniture compatibili con il corpo principale di fabbrica e in forme compositive tali da inserirsi nel tessuto edilizio esistente senza peggiorarne le condizioni ambientali e igieniche.

7 - Distanze dai confini e fra gli edifici:

Nel caso di edifici esistenti che si fronteggiano con pareti finestrate a distanza inferiore a ml. 10 gli eventuali ampliamenti consentiti dalla presente normativa non

potranno comportare una diminuzione delle distanze esistenti fra le pareti finestrate stesse;

Le costruzioni esistenti, costruite ad una distanza superiore a ml. 5 dal confine, fronteggianti edifici esistenti potranno essere ampliate fino al raggiungimento di una distanza dal confine non inferiore a ml. 5.00; fermo restando che la distanza fra le pareti finestrate non potrà risultare inferiore ai 10 m. ;

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, prospettanti aree inedificate, l'avanzamento del corpo di fabbrica non potrà comportare una distanza dal confine inferiore a ml. 5 a meno che non si costruisca sul confine;

Fermo restando che la distanza fra pareti finestrate non dovrà essere ridotta ad una misura inferiore a ml. 10 i confinanti potranno concordare le distanze dei rispettivi edifici dal confine, nel rispetto delle norme del codice civile; mediante convenzione trascritta nei registri immobiliari;

Nel caso di costruzione di edifici in lotti confinanti con aree edificabili ma non ancora costruite la distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 5 a meno che l'edificazione non avvenga sul confine stesso.

8 - Le distanze minime prescritte dai precedenti punti di questo paragrafo 7 potranno essere derogate sulla base delle previsioni di P.R.G. relative agli "interventi di ampliamento puntuale per i singoli edifici" riportate nel successivo articolo 19 ed introdotte con la variante organica per le aree edificate. Tali previsioni di P.R.G. non costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale del 1444/68. La distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà comunque in nessun caso essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto. La distanza dai confini di proprietari non potrà comunque in nessun caso essere inferiore ai minimi prescritti dalle norme del codice civile.

ART. 15 - 1° GRUPPO, ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE (B0) (...)

Nelle zone completamente edificate (B0) non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ma unicamente l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti (...) quando venga espressamente riportato nella cartografia di PRG secondo le definizioni del successivo art. 19.

Sono le zone urbane edificate con particolari tipologie edilizie e in cui gli edifici esistenti e il tessuto urbano devono essere sostanzialmente salvaguardati. In queste sottozone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici nei lotti o nelle aree inedificate. Sono assimilate alle zone B0 quelle dove è stato realizzato o presentato un progetto nei termini previsti dall'art. 19 comma 3 della precedente Variante al P.R.G., secondo quanto riportato nella "tabella degli ampliamenti puntuali" allegata alla relazione.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentite le operazioni edilizie fino al IV grado di intervento come specificato all'art. 10 delle presenti norme. (,,)

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione di interi immobili ma unicamente di parti accessorie e prive di valore architettonico, la ricostruzione potrà avvenire a pari volume e in forme, materiali e tecnologie compatibili con le tipologie edilizie e

con il carattere dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni alla struttura architettonica principale o al tessuto urbano esistente.

Nelle zone classificate B0 è possibile la costruzione di spazi di sosta per autoveicoli anche coperti in applicazione delle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive, a condizione che il garage sia completamente interrato e che tutto l'intervento rispetti l'assetto originario dello spazio verde.

Per le sottozone BD e BR "con normativa specifica": si rinvia alla Tabella A allegata alle norme.

ART. 16 - 2° GRUPPO, ZONE DI COMPLETAMENTO, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA: SOTTOZONE B1-B2-B3-B4

1: NORME GENERALI

- Comprendono aree urbane nelle quali si ammette la realizzazione di nuove volumetrie e nuovi edifici nelle aree non ancora edificate, salvo i casi in cui le aree sono vincolate nelle tavole di P.R.G. a particolari destinazioni d'uso, pubblico o privato, o sottoposte a vincoli speciali; sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione comportanti modifiche anche sostanziali al tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

- Sugli edifici esistenti di norma sono ammessi pertanto tutti gli interventi consentiti dalla L.R. 59/80 ovvero tutti i gradi di intervento di cui all'art. 10 delle presenti norme.

- Il piano fissa per le varie sottozone specifici parametri urbanistici. Le aree delle sottozone B1, B2, B3, B4 sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate, insieme ai parametri urbanistici, nella legenda allegata alle suddette tavole planimetriche.

- Gli ampliamenti volumetrici saranno ammessi fino al raggiungimento dei parametri urbanistici fissati per le varie sottozone.

Gli ampliamenti dovranno essere tali da non peggiorare l'aspetto estetico dell'edificio nel rispetto comunque della normativa generale delle zone B di cui all'art. 14 delle presenti norme.

- Nei lotti non ancora edificati le nuove costruzioni potranno essere realizzate anch'esse nel rispetto dei parametri urbanistici delle varie sottozone e dei parametri fissati nelle tabelle allegate alle tavole di progetto di P.R.G.

- I parametri urbanistici si applicheranno unicamente riferendosi alla Sf. corrispondente alla zona "retinata" le volumetrie edificabili saranno incluse, in detta zona anche se questa non corrispondesse ai confini di proprietà.

- Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione è ammessa la edificazione della volumetria esistente anche se questa supera quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

2. AMPLIAMENTI UNA TANTUM PER LE ABITAZIONI E PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE URBANE INDIVIDUATE COME COMPLETAMENTE EDIFICATE DAL P.R.G.

Le possibilità di ampliamento di cui al presente comma si applicano agli edifici ricadenti nelle sottozone urbane riportate di seguito:

B1, B2, B3, B4, B PEEP, B LC.

Gli ampliamenti consentiti sono i seguenti:

a) aumenti volumetrici previsti dal III° grado di intervento per adeguamenti igienici e sanitari delle singole unità immobiliari, categorie di intervento d2 L.R. 59/80

b) aumenti planivolumetrici per motivate esigenze funzionali ed abitative con le seguenti modalità e limiti massimi:

b1) costruzione di posti macchina coperti per ogni unità immobiliare nei seguenti limiti:

1. superficie massima coperta mq.20 per ogni posto macchina
2. volumetria massima a posto macchina 50 mc. interrati o fuori terra

b2) nuovi ambienti di uso abitativo fino ad un massimo di 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare.

Gli ampliamenti sopradetti dovranno essere realizzati a completamento dell'edificio esistente, tendenzialmente nell'ambito dei profili verticali e orizzontali dell'unità edilizia esistente, rispettando le caratteristiche tipologiche del manufatto stesso.

c) Ampliamenti per le attività produttive esistenti compatibili con le destinazioni d'uso ammesse, per motivate esigenze di produttività o di igiene:

1. ampliamento massimo 20% della superficie utile produttiva esistente
2. ampliamenti volumetrici fino ad un massimo del 30% del volume esistente.

3. I SUDDETTI AMPLIAMENTI DOVRANNO RISPETTARE INOLTRE I SEGUENTI CRITERI DI CARATTERE GENERALE:

- Per l'individuazione delle unità immobiliari alle quali applicare gli ampliamenti si dovrà fare riferimento a quelle esistenti alla data di adozione della Variante organica al P.R.G.

- L'applicazione degli ampliamenti puntuali di cui il presente comma 4 è da considerarsi aggiuntiva rispetto ai parametri urbanistici delle varie sottozone e sostitutiva delle possibilità di ampliamento previste dai precedenti commi 1,2,3 del presente articolo 19.

- Gli edifici ampliati dovranno avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantiscano gli standards previsti dall'art. 2 della legge 122/89 in relazione alle volumetrie ampliate ed uno standard di 1mq/20mc in relazione alla volumetria attuale degli edifici.

- Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e con finiture (intonaco o paramento faccia-vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenei a quelli del fabbricato di ampliamento o dei fabbricati in aderenza o adiacenti.

- Nel caso di fabbricati con più unità immobiliari le possibilità di ampliamento relative alle singole unità immobiliari dovranno essere coordinate mediante

l'elaborazione di un progetto unitario per l'intero fabbricato o per corpi di fabbrica chiaramente definiti.

- In ogni caso l'utilizzazione delle possibilità di ampliamento dovrà portare alla realizzazione di un fabbricato di altezza non superiore a 3 piani.

- In considerazione della tendenza a completare l'edificio esistente nei suoi profili orizzontale e verticale i nuovi ambienti ad uso abitativo potranno essere realizzati tramite lo sbassamento dell'orizzontamento dei vani del livello inferiore di detto edificio. Ciò sarà consentito fino al raggiungimento di una nuova volumetria di mc 100, corrispondente alla S.U.L. di mq 25.

ART. 17 - 3° GRUPPO - ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI PIANI ATTUATIVI, SOTTOZONE B- P.E.E.P. E B - L.C.

Si tratta delle zone completamente edificate per l'avvenuta realizzazione di piani per l'Edilizia Economica e Popolare (sottozone B - P.E.E.P.) e di lottizzazioni convenzionate (sottozone B - L.C.)

Le aree della sottozona B-P.E.E.P. e B - L.C. sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. con specifiche simbologie riportate nella "legenda" allegata alle suddette tavole planimetriche e con un numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani e riportato nelle tabelle allegate alle norme.

Per tali zone si rimanda agli elaborati grafici, normative di attuazione, convenzioni ed altri atti regolarmente approvati e depositati presso gli uffici Comunali. Sugli immobili esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla L.R. 59/80.

Nei PEEP di Castagnolo (5.4) e di Chiesanuova (3.1), e inoltre nei Piani PEEP di La Torre di Mercatale (B_PEEP_6.2), Capoluogo Montopolo (B_PEEP_5.3), Bargino (B_PEEP_8.1 i primi due fabbricati), Spedaletto (B_PEEP_4.1 prima parte di Via Don Milani) e Cerbaia via Sacco e Vanzetti (B_PEEP_4.1) è ammessa la possibilità di utilizzare come residenza i locali previsti come seminterrato, compatibilmente con le norme igienico-sanitari e vigenti rispettando contemporaneamente le destinazioni d'uso di garage stabilite negli atti abilitanti la edificazione. è ammessa la possibilità di utilizzare come residenza i locali previsti come seminterrato, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie vigenti e rispettando i parametri del successivo art. 18.

ART. 18 - 4° GRUPPO - ZONE DA ASSOGGETTARE A INTERVENTI DI RECUPERO O A NORMATIVA SPECIFICA (R)

1 -Nelle tavole planimetriche di P.R.G. sono individuate con una specifica simbologia (perimetrazione, sigla R, numero d'ordine riferito ai singoli centri urbani) le zone per le quali la variante organica per le aree edificate prevede interventi di ristrutturazione urbanistica (VI grado di intervento come definito dall'Art.10 comma 8 delle norme).

2- Per le zone R erano state elaborate le schede normative composte da una parte descrittiva e da una planimetria scala 1:2000. Tali schede rimangono valide solo come punto di riferimento orientativo per la progettazione dei nuovi interventi. Nella Tabella A allegata alle Norme viene riportato il volume massimo consentito, ricavato dal parametro della Superficie Utile lorda.

Nella parte descrittiva erano indicate:

le motivazioni dell'intervento

le caratteristiche morfologiche (giacitura) dell'area interessata e sono individuati:

lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento.

la dotazione minima di aree pubbliche

i parametri quantitativi che dovranno caratterizzare l'intervento (caratteristiche dell'intervento)

le destinazioni ammesse

Come caratteristiche dell'intervento venivano individuati:

per gli edifici da mantenere, il livello massimo di intervento (fino al IV grado di intervento come definito dall'art. 10 comma 8)

per gli edifici da sostituire, le seguenti caratteristiche degli edifici ricostruiti: a)

Volume massimo b) Superficie coperta massima c) caratteristiche dei locali accessori d) piani fuori terra e) distanze minime f) sistemazioni esterne g) coperture.

3 – Sono previsti tre strumenti attuativi, a seconda delle caratteristiche e della consistenza dell'intervento:

piano di recupero, da elaborare sulla base dell'art.8 punto D delle norme progetto planivolumetrico, da elaborare sulla base dell'art.10 comma 7 delle norme.

intervento edilizio diretto previo rilascio della concessione edilizia da parte del comune.

Nei casi in cui la scheda tecnica consente l'intervento edilizio diretto ma prevede ugualmente aree pubbliche o superfici da destinare ad uso pubblico, preliminarmente al rilascio della concessione edilizia dovrà essere stipulata la convenzione prevista dall'art. 10 comma 7 punto 10.

4 - Le schede normative hanno carattere orientativo e non vincolante.

Le indicazioni assolutamente vincolanti sono le seguenti:

lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento;

le caratteristiche e la consistenza quantitativa indicate nelle planimetrie di PRG o nelle schede per i parcheggi pubblici e il verde pubblico;

il volume massimo e i piani fuori terra;

la destinazione d'uso dell'area.

Tali indicazioni sono riportate nella Tabella A in allegato.

6 - Nell'ambito degli interventi di recupero dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi o autorimesse private che raggiunga gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria da ricostruire, in aggiunta allo standard di 1 mq./20 mc. in relazione alla volumetria preesistente. Nel caso che l'intervento di recupero preveda destinazioni di tipo commerciale, ricettivo o direzionale dovrà essere garantita una ulteriore dotazione di parcheggi a disposizione del pubblico di

40 mq. per 100 mq. di superficie utile lorda, o dovrà essere dimostrata l'esistenza di una dotazione sufficiente di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

7 - Gli interventi diretti sulle aree R appartenenti a proprietà diverse possono essere realizzati separatamente calcolando il volume potenziale in proporzione al terreno di proprietà compreso nella previsione.

8 - Per le zone R incluse in un'area destinata a Piano Unitario di Coordinamento è prevista una progettazione unitaria preventiva, ai sensi dell'art. 8. L'Ufficio Tecnico Comunale, in accordo con le proprietà interessate, ha il compito di progettare le opere pubbliche incluse nell'area e di verificare la distribuzione volumetrica e funzionale prevista nelle "schede" relative alle singole zone di recupero incluse nell'area.

ART.19 AMPLIAMENTI PUNTUALI AGLI EDIFICI DELLE ZONE URBANE COMPLETAMENTE EDIFICATE

Le tavole planimetriche in scala 1:2000 del P.R.G. riportano alcune previsioni puntuali di ampliamento di singoli edifici, previsioni introdotte con la variante organica per le aree edificate. Le previsioni di ampliamento sono di 2 tipi, come specificato di seguito nel presente articolo, e sono individuate nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. con simbologie particolari per ciascun tipo d'ampliamento.

Gli ampliamenti puntuali potranno essere realizzati mediante interventi edilizi diretti, salvo gli adempimenti preliminari indicati di seguito.

1 - SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO

E' consentita la sopraelevazione di un piano degli edifici (o porzioni di edificio) individuati nelle tavole planimetriche di P.R.G. Le previsioni di sopraelevazione di cui al presente comma sono da considerarsi aggiuntive rispetto ai parametri di zona fissati dalle altre norme di P.R.G. per le zone nelle quali ricadono gli edifici oggetto delle previsioni. Le sopraelevazioni dovranno essere realizzate con le caratteristiche indicate di seguito :

- a) il piano sopraelevato dovrà rispettare l'ingombro del piano sottostante, rispetto al quale saranno possibili rientranze e non delle sporgenze; la superficie di sopraelevazione si dedurrà dalle tavole di P.R.G. e dal rilievo dell'edificio attuale;
- b) l'altezza utile del piano sopraelevato dovrà essere al massimo di ml.2,80 salvo diversa altezza minima prescritta da norme particolari (ad esempio per attività ricettive);
- c) il piano sopraelevato dovrà essere sostitutivo e non aggiuntivo rispetto ad eventuali mansarde, nel senso che tali mansarde non potranno essere ricostruite sopra il piano aggiunto;
- d) il piano sopraelevato dovrà essere realizzato con caratteristiche costruttive e con finiture (intonaco o paramento a faccia vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenei a quelli del fabbricato esistente e dovrà confermare o migliorare la "coerenza" dell'edificio rispetto all'edilizia circostante;

- e) l'edificio sopraelevato dovrà avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantisca gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria di sopraelevazione, in aggiunta agli standards di 1 mq./20 mc. in relazione alla volumetria preesistente;
- f) le previsioni di sopraelevazione contenute nelle tavole planivolumetriche in scale 1:2000 di P.R.G. costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale 1444/68.
- g) nel caso che la soluzione planimetrica riportata negli elaborati di PRG non risulti realizzabile per ragioni tecniche, possono essere presentate alternative compatibili con la tipologia edilizia dei luoghi.

2 - AMPLIAMENTO IN PIANTA

E' consentito l'ampliamento in pianta , o la costruzione in aderenza o nelle vicinanze , di edifici esistenti secondo gli ingombri in pianta individuati nelle tavole planimetriche di P.R.G. Le previsioni di ampliamento di cui al presente comma sono da considerarsi sostitutive rispetto ai parametri di zona fissati dalle altre norme di P.R.G. per le zone nelle quali ricadono gli edifici oggetto delle previsioni. Gli ampliamenti in pianta dovranno essere realizzati con le caratteristiche indicate di seguito:

Dovranno essere rispettati gli allineamenti e gli ingombri in pianta indicati nelle tavole planimetriche di P.R.G. La superficie coperta realizzabile si dedurrà dalle tavole di P.R.G. e dal rilievo degli edifici attuali , che determinano gli allineamenti. Gli ampliamenti e gli edifici in aderenza dovranno avere la stessa altezza, lo stesso numero di piani e lo stesso interasse fra i piani degli edifici dei quali costituiscono l'ampliamento o degli edifici in aderenza o adiacenti.

Gli ampliamenti e gli edifici in aderenza dovranno essere realizzati con caratteristiche costruttive e con finiture(intonaco o paramento faccia-vista, aperture esterne, infissi, balconi, coperture ecc.) omogenei a quelli del fabbricato di ampliamento o dei fabbricati in aderenza o adiacenti.

Gli ampliamenti e gli edifici in aderenza dovranno avere a disposizione una dotazione di parcheggi o autorimesse private che garantisca gli standards previsti dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria di ampliamento. Dovrà essere inoltre verificato uno standard di 1mq./20 mc. per gli edifici esistenti interessati dall'ampliamento o in aderenza.

Le previsioni di ampliamento contenute nelle tavole planimetriche in scala 1/2000 di P.R.G. non costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale del 2/4/1968. Comunque , indipendentemente dalle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G. , la distanza degli ampliamenti dalle pareti finestrate degli edifici esistenti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e la distanza degli ampliamenti dai confini di proprietà non potrà essere inferiore ai minimi prescritti dalle norme vigenti in materia.

(...)

ART. 20 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

1 - Sono definite zone C le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali che risultano inedificate o nelle quali la edificazione

non raggiunga i limiti stabiliti dal Decreto Ministeriale n. 1444/68; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante i piani P.E.E.P. (167/1962) o lottizzazioni convenzionate in armonia alle leggi e disposizioni vigenti, salvo nelle zone per le quali è previsto l'intervento edilizio diretto, come specificato nelle norme che seguono

2- Le zone territoriali omogenee C si dividono in due gruppi suddivisi a loro volta in sottozone

1° GRUPPO: ZONE CON PIANO URBANISTICO GIÀ APPROVATO.

SOTTOZONE:

PEEP per le quali è stato approvato un Piano di Edilizia Economica e Popolare

L.C. per le quali è stata approvata una lottizzazione convenzionata

PP per le quali sono previsti entrambi i tipi di intervento

2° GRUPPO : ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE (INTRODOTTE O REGOLAMENTATE EX NOVO DALLA VARIANTE ORGANICA PER LE AREE EDIFICATE). SOTTOZONE:

NI con i parametri indicati nella Tabella B allegata

(...)

3 - DESTINAZIONI D'USO. Le zone C sono destinate prevalentemente alla residenza e ai servizi necessari ad essa, quali: negozi, piccole attività artigianali di servizio (purché non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) uffici, autorimesse, banche, negozi, locali di ricreazione, etc. Non sono consentite destinazioni d'uso quali: attività produttive moleste, macelli, ospedali, industrie e tutte quelle destinazioni d'uso che sono in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone C.

4 - UNITÀ URBANISTICA DI INTERVENTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

4A - Unità urbanistiche di intervento.

I perimetri riportati nelle tavole di P.R.G. costituiscono "Unità urbanistiche di intervento". La suddetta perimetrazione comprende le aree edificabili e quelle ad esse adiacenti destinate ad opere di urbanizzazione.

La progettazione urbanistica preventiva o i progetti di massima unitari (per i casi previsti di seguito nelle sottozone NI.) (...) dovrà essere estesa all'intera unità urbanistica; con apposita delibera consiliare, anche in relazione ai vari Programmi Pluriennali di attuazione, potranno essere apportate modifiche alla suddetta perimetrazione purché necessarie ed utili per una migliore attuazione delle previsioni di P.R.G., tenendo conto anche dell'incidenza delle opere di urbanizzazione.

4B - Opere di urbanizzazione

Ogni intervento urbanistico preventivo o progetto di massima unitario dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'insediamento; dovranno essere assicurati gli standards minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia o individuati esplicitamente nelle schede normative per le sottozone NI, reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e a parcheggi nelle planimetrie

sistemazioni esterne
coperture

3 – Sono previsti 4 strumenti attuativi a secondo delle caratteristiche e della consistenza dell'intervento:

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, da elaborare sulla base dell'art. 8 paragrafo 8A e dell'art. 20 delle norme.

Piano di Lottizzazione, da elaborare sulla base dell'art.8 paragrafo 8 B e dell' art. 20 delle norme.

Progetto di massima unitario da elaborare sulla base dell'art.9 comma 2 delle norme, nei casi previsti nel successivo paragrafo 4 intervento edilizio diretto previo rilascio della concessione edilizia da parte del Comune.

Nei casi in cui la scheda tecnica consente l'intervento edilizio diretto ma prevede ugualmente aree pubbliche o superfici da destinare ad uso pubblico, preliminarmente al rilascio della concessione edilizia dovrà essere stipulata la convenzione prevista dall'art. 9 comma 2 punto 8 delle norme.

Le indicazioni assolutamente vincolanti sono le seguenti:

lo strumento attuativo prescritto per attuare l'intervento;

le caratteristiche e la consistenza quantitativa indicate nelle planimetrie per i parcheggi pubblici e il verde pubblico;

il volume massimo e i piani fuori terra;

la destinazione d'uso dell'area

Tali indicazioni sono riportate nella Tabella B in allegato.

6 - Nell'ambito degli interventi di nuova edificazione dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi o autorimesse private che raggiunga lo standard previsto dall'art.2 della legge 122/89 in relazione alla volumetria da costruire.

7 - Le previsioni delle schede normative relative alle zone NI non costituiscono "previsioni planivolumetriche di dettaglio" ai sensi e con le finalità dell'art.9 ultimo comma del Decreto Ministeriale del 2/4/1968.

Le eventuali modifiche alle indicazioni delle schede normative introdotte con i Piani di Recupero e con i progetti di massima unitari avranno lo stesso valore di deroga. Comunque, indipendentemente dalle indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G., la distanza fra le pareti e le pareti finestrate dei nuovi edifici non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e la distanza dei nuovi edifici dai confini di proprietà non potrà essere inferiore ai minimi prescritti dalle norme del Codice Civile.

ART. 23 (...)

ART. 24 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

1 - Sono definite zone D le zone destinate ad insediamenti produttivi commerciali e turistico - ricettivi.

Nelle zone D è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, da attuarsi mediante i piani P.I.P. (865/71) o lottizzazioni convenzionate in armonia alle leggi e disposizioni vigenti, salvo per le zone nelle quali è previsto l'intervento edilizio diretto, come specificato nelle norme che seguono.

2 - Le zone territoriali omogenee D si dividono in 3 gruppi, suddivisi a loro volta in sottozone:

1° GRUPPO: ZONE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE, SOTTOZONE:

D1 con intervento diretto

PIP con piano per insediamenti produttivi

2° GRUPPO: ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, SOTTOZONE:

PIP da edificare con piano per insediamenti produttivi

LC da edificare con lottizzazione convenzionata

3° GRUPPO: ZONE PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE TURISTICO - RICETTIVO, SOTTOZONE:

D7 edifici ed aree destinate ad attrezzature ricettive

(...)

ART. 25 - 1° GRUPPO : ZONE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE , SOTTOZONE D1, PIP.

Si tratta delle zone già edificate in tutto o in parte mediante piani urbanistici attuativi (PIP e LC) o mediante interventi diretti.

(...)

Nelle zone D1 è consentito un rinnovo delle strutture col sostanziale mantenimento delle destinazioni produttive e commerciali dell'intera zona.

Sono ammessi i cambi di destinazione da industria ad artigianato, commercio ed altre attività produttive; sono ammesse nuove destinazioni residenziali nei limiti previsti dai piani attuativi originari (...)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento edilizio:

manutenzione ordinaria e straordinaria

modifiche interne ed esterne (compatibili con la salvaguardia di eventuali valori architettonici esistenti)

piani di ristrutturazione urbanistica ed edilizia

ristrutturazione dei volumi esistenti di singoli immobili

limitati ampliamenti, indipendentemente dai parametri urbanistici per migliorare i servizi igienici carenti, comunque non superiore al 20% della superficie produttiva esistente

ampliamenti o costruzioni di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti indici di zona:

If. = 3mc/mq.

Rc. = 50 %

Altezza massima = 10 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

Distanza minima dai confini = 5 ml.

I piani di ristrutturazione urbanistica di iniziativa pubblica o privata dovranno essere estesi ad ogni singola sottozona o parte organica della stessa e potranno prevedere la demolizione parziale o totale delle costruzioni esistenti. Il contenuto dei piani di ristrutturazione urbanistica e gli elaborati facenti parte del piano sono quelli indicati nel V grado di intervento di cui all'art. 10 delle presenti norme (progetto planivolumetrico).

I piani di ristrutturazione dovranno tener conto delle costruzioni esistenti nei lotti confinanti e delle loro destinazioni d'uso in modo da non peggiorare le condizioni igieniche ed ambientali. I piani di ristrutturazione dovranno rispettare i seguenti indici:

If. = $3mc./mq.$; sarà comunque consentita la riedificazione della volumetria esistente

Rc. = 50% ; non sarà consentito il mantenimento del rapporto di copertura fondiario esistente, se superiore al 50%.

Altezza massima = 10 ml. ad esclusione dei volumi tecnici

Distanza minima dai confini = 5 ml.

Gli spazi per i parcheggi e il verde pubblico non dovranno essere inferiori al 10% dell'area totale oggetto dell'intervento, (superficie territoriale) ed almeno il la metà dovrà essere destinata a parcheggio. In caso di destinazione commerciale di uno o più edifici la quota di parcheggi relativa a tali edifici (in proporzione alla superficie dei relativi lotti) dovrà essere incrementata in modo da raggiungere almeno lo standard del 40% della superficie utile lorda con destinazione commerciale.

Nelle aree PIP di Bardella (5.1 e 5.2) sono previsti ampliamenti puntuali (cfr. art. 19 delle precedenti NTA) con le seguenti caratteristiche:

ampliamenti delle attività produttive fino a un massimo del 20 % delle volumetrie degli edifici attuali ad uso produttivo

edifici residenziali esistenti in detrazione rispetto al 20 %

ampliamenti da realizzare in base a progetti coordinati estesi a comparti minimi approvati dalla Commissione Edilizia Comunale in sede di progetto preventivo.

(...)

- Nelle aree P.I.P. esistenti di Cerbaia e di Mercatale (PIP_1.1 e PIP_6.1) vale la normativa e le caratteristiche urbanistiche di cui ai Piani Attuativi vigenti

- **ART. 26 2° GRUPPO : ZONE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, SOTTOZONE (...) PIP, LC.**

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti produttivi a carattere industriale. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà avvenire attraverso i Piani P.I.P. (art. 27 l. 865/1971) o piani di lottizzazione privata, detti piani dovranno essere estesi all'intera sottozona o parti organiche di questa.

I P.I.P. o le lottizzazioni dovranno prevedere che non meno del 20% dell'area di intervento sia destinato a spazi per attrezzature collettive, parcheggi e verde pubblico attrezzato; almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi.

La costruzione dei nuovi edifici industriali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici riferiti ai singoli lotti edificabili:

$K = 50\%$ $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$

Distanza dalle strade 8 ml.

Distanza dagli altri confini dei lotti 5 ml.

H max = 10 ml. esclusi i volumi tecnologici.

(...)

ARTICOLO 27 - 3° GRUPPO : SOTTOZONE (...) D7 PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE TURISTICO-RICETTIVO

Comprendono immobili e aree destinate o da destinarsi ad insediamenti di carattere turistico e ricettivo in genere.

Al fine di promuovere uno sviluppo turistico integrato con le altre attività economiche e rispettoso delle caratteristiche ambientali esistenti e dell'assetto del territorio agricolo, come pure del patrimonio edilizio esistente meritevole di essere conservato e valorizzato, il P.R.G. individua i seguenti tipi di zone:

Aree e/o edifici destinati ad attrezzature ricettive (D7)

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà avvenire nel rispetto delle norme seguenti:

(...)

D7: Edifici e aree destinate ad attrezzature ricettive alberghiere.

Per attrezzature ricettive alberghiere si intendono gli immobili e le "attrezzature in genere" occorrenti allo svolgimento di attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità.

Nelle zone destinate dal P.R.G. ad attrezzature ricettive è consentito, per gli immobili esistenti, il cambio di destinazione d'uso in atto per consentire la realizzazione di strutture ricettive, con annessi servizi bar, ristoranti, etc., nelle aree libere è consentita la costruzione di nuove volumetrie nei limiti stabiliti dalla presente normativa.

Le aziende organizzate e legalmente riconosciute, nei termini delle vigenti disposizioni legislative, potranno richiedere al Comune l'autorizzazione ad eseguire i lavori edilizi occorrenti per la realizzazione di nuove strutture edilizie o al cambio di destinazione degli immobili compresi nelle zone classificate D7 dal presente P.R.G., e utilizzati per usi diversi, nel rispetto delle presenti Norme e del regolamento edilizio.

Le opere edilizie ammesse sugli immobili non dovranno snaturarne le caratteristiche architettoniche qualora gli immobili stessi siano classificati quali immobili di valore e pertanto inserito negli elenchi allegati alla presente normativa. L'Amministrazione Comunale dovrà definire in modo puntuale quali siano gli interventi ammissibili al fine di raggiungere gli obiettivi indicati dalle norme.

La edificazione di nuove volumetrie per la realizzazione di attrezzature ricettive dovrà essere tale da non superare i seguenti parametri:

rapporto di copertura massima = 25%

H max = 8 ml.

If max = 1 mc./mq.

Sono esclusi dal computo dei volumi gli edifici esistenti.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuove volumetrie è comunque subordinato alla piena utilizzazione della volumetria esistente ed alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di massima unitario di sistemazione dell'intera zona o di una parte organica di questa.

Le volumetrie massime edificabili e la localizzazione delle nuove volumetrie saranno fissate nel progetto unitario sopra citato, che dovrà essere accompagnato da una relazione particolareggiata che dovrà motivare le richieste delle volumetrie edificabili.

In sede di rilascio della concessione potranno essere fissati in apposita convenzione particolari adempimenti a carico del richiedente quali:
L'esecuzione a carico del richiedente delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti;
Garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione;
Termine di realizzazione delle opere richieste;
Modalità di pagamento della quota parte relativa alle opere di urbanizzazione secondaria;
Particolari obblighi per l'utilizzazione a fini sociali di attrezzature quali: piscine, campi da gioco o altre strutture utilizzabili a fini sociali.

La concessione per la realizzazione delle strutture ricettive sarà comunque rilasciata solo per le aree incluse nei programmi pluriennali di attuazione ai sensi della legislazione vigente.

Nelle aree inedificate comprese nelle zone D7 potranno essere realizzate attrezzature per il tempo libero o sportivo all'aperto quali: piscine scoperte, campi da gioco.

(...)

ART.29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Le zone esterne ai perimetri dei centri abitati, in attesa del Piano Strutturale in corso di elaborazione, sono disciplinate dalle Norme della Variante Generale in vigore dal febbraio 2001 (cfr. art.1). La "zona agricola speciale" (sottozona E2S), con destinazione ricettiva, viene inclusa nelle zone R a normativa specifica (art. 18) con la volumetria riportata nella Tabella A.

ART.30 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Per chiarezza di esposizione ed opportunità di sintesi si ricomprendono nella definizione di zone territoriali F tutte le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ad uso pubblico e riservate ad attività collettive.

In questo modo si interpreta in modo più generale la definizione di zona territoriale F data dall'art.2 del D.M. 2 /4/68 (parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale) ricomprendendo in tale definizione sia le aree ad uso pubblico e riservate ad attività collettive indicate ai punti a,b,c dell'art.3 del D.M. 2/4/68 (che vengono individuate insieme ai parcheggi come aree pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali) sia le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale indicate all'art.4 punto 5 sempre del D.M. 2/4/68 (che vengono individuate come attrezzature di livello superiore, a livello almeno comunale o, più propriamente, sovracomunale).

Le norme relative alle sottozone con specifica destinazione in cui si articolano le zone F sono riportate nel successivo TITOLO IV.

TITOLO IV: AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE, DESTINATE AD USO PUBBLICO E DESTINATE AD ATTIVITA' COLLETTIVE.

ART. 31 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE.

1 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE, SOCIO-SANITARIE, CULTURALI.

Nelle tavole planimetriche le aree del presente paragrafo sono individuate con le sigle S 10 (attrezzature scolastiche), S 11 (attrezzature socio-sanitarie) e S12 (attrezzature culturali).

Il P.R.G. non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone.

L'edificazione delle strutture edilizie potrà avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

Eventuali edifici esistenti all'interno della zona potranno essere oggetto di tutti quegli interventi edilizi occorrenti al fine di una possibile utilizzazione degli stessi alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G.

Le strutture edilizie e l'organizzazione delle aree di pertinenza dovranno essere progettate nel rispetto delle normative vigenti in materia di edilizia scolastica, socio-sanitaria, per locali di spettacolo, etc.

2 - ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

Nelle tavole planimetriche le aree del presente paragrafo 2 sono individuate con la sigla VS.

La sistemazione generale delle varie zone dovrà essere regolata da un progetto unitario di massima che fisserà i vari tipi di attrezzature, le volumetrie necessarie a servizio della zona, le modalità di attuazione degli interventi; il progetto unitario di massima dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale.

I progetti esecutivi potranno essere attuati solo dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale dei progetti unitari di massima.

Ciascuna attrezzatura dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto delle normative regionali e nazionali vigenti.

Gli edifici esistenti all'interno della zona potranno essere oggetto di interventi edilizi finalizzati alla realizzazione delle attrezzature previste dal P.R.G.

Dovranno essere reperiti i parcheggi necessari in base alla presente normativa e alla legislazione vigente in materia.

3 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

(...)

Gli impianti tecnologici potranno essere realizzati in tali zone secondo le esigenze funzionali degli impianti stessi, nel rispetto dei valori ambientali esistenti e nel rispetto delle normative igieniche a livello comunale, regionale, nazionale vigenti al momento della realizzazione degli impianti.

(...)

5 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE CON NORMATIVA PARTICOLARE

A - AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE FRA LUCCIANO E IL FIUME PESA

L'area è esterna alla cartografia vettoriale in scala 1:2.000

B - AREA PER UNA NUOVA CASA DI RIPOSO SULLA VIA EMPOLESE, NEI PRESSI DI VILLA BERENTANO.

Tale area viene inclusa nelle zone R a normativa specifica (art. 18) con la volumetria riportata nella Tabella A.

ART. 32 - AREE PER L'ISTRUZIONE FINO ALLA SCUOLA DELL'OBBLIGO.

Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 le aree del presente articolo sono individuate con la sigla S1 (asilo nido e scuola materna) e S2 (scuola dell'obbligo).

Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite; pertanto il P.R.G. non fissa indici urbanistici; tuttavia dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici. I progetti di intervento dovranno prevedere una sistemazione organica di tutta l'area individuata in planimetria.

ART. 33 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO.

Nelle tavole planimetriche in scala 1:2000 le aree del presente paragrafo sono individuate con la sigla S3 (attrezzature pubbliche socio-sanitarie), S4 (attrezzature pubbliche ricreativo-culturali), S5 (attrezzature pubbliche in genere) S6 (attrezzature collettive in genere) S7 (attrezzature ricreativo-culturali), S8 (caserme), S9 (attrezzature religiose). Nelle tavole di P.R.G. sono individuati anche gli immobili, con le relative aree di pertinenza, destinati o da destinare ad attrezzature di interesse collettivo.

Per una visione organica degli interventi possibili su dette aree dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale un progetto unitario esteso all'intera area prima o contemporaneamente all'approvazione di singole progettazioni esecutive che interessino solo parzialmente l'area.

Sia gli immobili che le aree potranno essere espropriate dagli Enti autorizzati. Sulle aree è vietata qualsiasi nuova costruzione con destinazione diversa da quella indicata dal P.R.G.

E' ammessa l'attuazione delle previsioni di P.R.G. da parte di privati (singoli o Enti) subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune.

ART. 34 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LA SOSTA, IL GIOCO E GLI IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO.

Sulle aree destinate a verde pubblico per la sosta, il gioco e lo sport sarà consentita la realizzazione di impianti tecnologici (compatibili con la destinazione collettiva) ; le aree di pertinenza di detti impianti dovranno essere recintate e opportunamente sistemate con alberature di alto fusto.

Le aree destinate a verde pubblico per la sosta, il gioco e lo sport sono individuate nelle tavole planimetriche di P.R.G. genericamente con retinatura (con o senza la lettera V) salvo le specificazioni di cui ai paragrafi successivi.

1 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LA SOSTA E IL GIOCO

Nelle tavole planimetriche di P.R.G. le aree del presente paragrafo 1 sono individuate con la sigla V1.

Su tali aree è ammessa l'edificazione di attrezzature di servizio agli spazi verdi, che dovranno essere attrezzate per permettere attività libere nel verde e zone di sosta.

La sistemazione delle aree dovrà essere regolata da appositi piani organici d'insieme che dovranno fissare i tipi di attività e le attrezzature necessarie; detti piani verranno approvati di norma dalla Giunta Comunale.

(...)

2 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATE PER IMPIANTI SPORTIVI ALL'APERTO

Nelle tavole planivolumetriche di P.R.G. le aree del presente paragrafo 2 sono individuate con la sigla V2.

Tali aree saranno regolate da appositi piani organici di insieme che individueranno i vari tipi di attrezzature e gli edifici riservati alle attività sportive ed ai servizi necessari per le suddette attività; detti piani verranno approvati dalla Giunta Comunale.

Si dovranno prevedere all'interno dell'area gli spazi necessari per i parcheggi, tenendo conto dell'affluenza di pubblico prevedibile in base ai tipi delle attrezzature previste.

(...)

TITOLO V: AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E AI PARCHEGGI SOTTOPOSTE A PARTICOLARI VINCOLI

ART. 35 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO, PERCORSI PEDONALI, AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.

1 - AREE PER LA VIABILITA' MECCANIZZATA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione delle strutture viarie, esse sono di regola accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto; l'indicazione delle strutture viarie data dal P.R.G. è di massima e pertanto non rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal progetto esecutivo dell'opera.

"La nuova viabilità dovrà comunque essere contenuta all'interno delle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di P.R.G. Il tracciato definitivo verrà stabilito in sede di progettazione esecutiva dell'opera, ma dovrà cadere all'interno delle fasce di rispetto".

- Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate dal progetto esecutivo dell'opera stradale ad aree verdi di corredo alla viabilità come pure a: corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi pubblici o ad uso pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde pubblico, o possono essere destinate ad uso agricolo o attribuite come destinazione d'uso alle zone adiacenti di P.R.G., pur rimanendo inedificabili. Fra le destinazioni d'uso collegate alle zone adiacenti di P.R.G. ci potrà essere anche quella di parcheggio privato, a condizione che non vengano realizzati nuovi accessi carrabili diretti dalla viabilità pubblica.

- (...)

- In relazione quindi al tipo di destinazione definitiva anche l'area delle fasce di rispetto potrà essere espropriata in tutto o in parte; le fasce di rispetto definitive saranno riferite alla viabilità realizzata, con la larghezza stabilita dal progetto dell'opera.

- (...)

- Il progetto stradale dovrà precisare il tipo di piantumazione da realizzare sulle aree di corredo nel rispetto delle esigenze di sicurezza della viabilità e di quelle estetiche, tenuto conto anche dell'integrazione fra il verde e gli altri elementi di arredo da prevedere nei singoli ambienti urbani.

- Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di impianti per distributori di carburanti, secondo la disciplina del successivo art. 37.

2 - PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali saranno realizzati nelle aree destinate a Verde pubblico. Qualora i percorsi non siano già gravati da servitù di uso pubblico, il Comune potrà istituirla d'accordo con i proprietari mediante apposita convenzione, oppure potrà

imporre una servitù pubblica di passo od espropriare la striscia di terreno necessaria al suddetto uso previa dichiarazione di pubblica utilità.

I passaggi pedonali non potranno essere recintati se non a mezzo di siepi; la loro larghezza verrà definita in sede di progettazione esecutiva qualora questi dovessero essere oggetto di esproprio.

3 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

- Sono le aree definite all'art. 3 lettera d) del D.M. 2/4/1968 n. 1444 nei P.P., nelle lottizzazioni e in tutti gli strumenti urbanistici attuativi, non regolamentati da specifiche schede normative, gli spazi di sosta o parcheggio dovranno essere previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici, in quantità non inferiore ai minimi stabiliti dalla vigente normativa. Come opera di urbanizzazione primaria, essi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria ed agli edifici. La quantità minima dei parcheggi pubblici deve essere determinata in base alla normativa in vigore, sulla base della cubatura edificabile (per gli insediamenti residenziali) della superficie territoriale dell'insediamento (per gli insediamenti produttivi) e della superficie lorda di calpestio (per gli insediamenti commerciali e direzionali).

(...)

- Nelle zone ove i parcheggi sono già indicati dalle tavole di P.R.G. questi possono essere computati per la verifica degli standards; comunque i piani urbanistici attuativi devono prevedere altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere almeno la quantità minima prevista dalla vigente normativa in materia.

- I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazione non impermeabile (grigliato in calcestruzzo e simili) e dovranno avere schermature e protezioni di siepi e alberature. In ogni caso dovranno essere consentite l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Saranno possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza.

ART. 36 - AREE PER AUTORIMESSE INTERRATE.

(...)

ART. 37 - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.

Le aree di possibile localizzazione dei distributori di carburante sono individuate nelle tavole planimetriche con specifica simbologia.

L'individuazione di tali aree costituisce la localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante ai sensi dell'art. 14 della L. R. del 31/10/85 n° 61.

La realizzazione degli impianti di distribuzione di carburanti nelle suddette aree è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale del "Programma Comunale di ristrutturazione della rete degli impianti di distribuzione di

carburante", da elaborare in attuazione del "Piano Regionale di razionalizzazione della rete degli impianti stradali di distribuzione di carburanti per uso di autotrazione" di cui alla deliberazione C.R. n° 50/1985 e successive modifiche ed integrazioni. Il programma Comunale dovrà essere elaborato ai sensi dell'art. 18 della suddetta deliberazione C.R. n° 50/1985.

Le caratteristiche dimensionali e qualitative degli impianti e il numero massimo degli impianti realizzabili nelle aree di possibile localizzazione verranno stabiliti dal suddetto Programma Comunale, sulla base delle indicazioni del Piano regionale.

Non sarà possibile realizzare i nuovi impianti di distribuzione carburanti nelle aree boscate e a una distanza inferiore di 20 ml. dalle stesse.

Oltre alle localizzazioni indicate nelle tavole, potranno esse realizzati nuovi impianti anche nelle aree di rispetto stradale.

ART. 38 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI.

1 - AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO

- (...)

- Sono le aree adiacenti e/o pertinenti ad edifici esistenti sulle quali esistono parchi privati, giardini, orti; dette aree devono essere conservate nelle loro caratteristiche ambientali e quindi non possono essere edificate.

- Il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

- Nelle aree a verde privato è vietata ogni nuova costruzione, inoltre dette aree non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti edificabili adiacenti; in esse, nel rispetto delle piante di alto fusto, è ammessa la realizzazione di serre con apertura stagionale con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50 e superficie non superiore ai mq. 15.

- Nei giardini può essere autorizzata, previa domanda al Sindaco, la trasformazione dell'impianto del verde, ad eccezione dei giardini con particolare valore storico o estetico, dei quali è obbligatorio il mantenimento con la conservazione delle forme e delle essenze.

- Nelle zone a verde privato è possibile la costruzione di spazi di sosta per autoveicoli anche coperti in applicazione delle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive, a condizione che il garage sia completamente interrato e che tutto l'intervento rispetti l'assetto originario dello spazio verde. degli autoveicoli non comprometta l'assetto delle piantumazioni presenti nell'area in oggetto; agli effetti dell'applicazione della disposizione di questo capoverso, per "pertinenza" si intende un'area fisicamente contigua alle aree dove si trovano le costruzioni, come pertinenza delle quali vengono realizzati gli spazi di sosta suddetti; qualora le aree con destinazioni urbanistiche diverse, siano separate da una strada pubblica, il requisito della "pertinenza" non risulta soddisfatto. " (Oss.ne n. 54 e 33)

2 - AREE DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI ANTICHI NUCLEI, IMMOBILI DI VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE.

(...)

3- AREE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

- Sono classificate come aree di rispetto dei corsi d'acqua le zone di golena interne agli argini dei fiumi e dei canali , gli argini, le zone adiacenti agli argini individuate dalle tavole planimetriche di P.R.G. Le aree di rispetto comprendono le aree di esondazione dei corsi d'acqua, le casse di espansione, le zone soggette a dissesto di qualunque tipo, anche provocate dall'opera dell'uomo (cave in disuso, ecc.)

- In dette zone sono vietati gli scavi e i movimenti di terra a una distanza minore di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori.

- Nelle zone agricole è vietata ogni nuova costruzione a una distanza minore di ml. 50 dagli argini dei fiumi.

- E' vietato coprire e interrare le gore dei vecchi mulini anche se in disuso. Nelle aree di verde pubblico dovrà essere prevista la riapertura e la valorizzazione delle gore mediante il loro inserimento nelle sistemazioni a verde e nel contesto ambientale.

4 - AREE CIMITERIALI E AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE.

(...)

- Nelle aree di rispetto dei cimiteri esistenti è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura.

- Negli edifici eventualmente esistenti sulle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Nelle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzati gli ampliamenti dei cimiteri esistenti o la costruzione di nuovi, a condizione che l'ampiezza residua della fascia di rispetto resti superiore o uguale a ml. 100.

- (...)

- Nelle aree di rispetto cimiteriale (...) sarà comunque possibile l'ampliamento dei cimiteri esistenti, a condizione che tale ampliamento mantenga una distanza superiore a 100 ml. dai centri abitati. In caso di ampliamento il perimetro dell'area di rispetto cimiteriale verrà automaticamente aumentato sulla base del raggio di 100 ml.

- Le aree di rispetto cimiteriale sono soggette alle norme contenute nella legge 938 del 17/10/1937 e n. 1428 del 4/12/1956 per i cimiteri di guerra.

5 - AREE A BOSCO - TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO E FORESTALE.

(...)

6 - DISCARICHE ED INTERRAMENTI.

(...)

7 - PICCOLI IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI D'USO FAMILIARE.

Nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale è ammessa la costruzione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, mini piscine, etc.) purché compatibili con l'ambiente circostante.

Dovrà essere richiesta regolare concessione edilizia all'Amministrazione Comunale. Con apposita deliberazione verranno stabiliti gli oneri a carico dei richiedenti nei termini delle vigenti disposizioni legislative in materia.

Le attrezzature di cui sopra non dovranno comportare la realizzazione di volumetrie fuori terra; saranno consentite volumetrie interrato solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili al funzionamento delle attrezzature.

8 - AREE A VINCOLO DI RIORGANIZZAZIONE DEGLI ORTI PERIURBANI

(...)

9 - AREE CON VINCOLO DI RECUPERO AMBIENTALE DI ZONE DI ESCAVAZIONE E DI ZONE INTERESSATE DA LAVORAZIONI PARTICOLARI.

(...)

ART. 39 -NORME PROCEDURALI.

(...)

2- POTERI DI DEROGA

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Urbanistica, nel rispetto della procedura stabilita dalla legge 21.12.1955 n. 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale a norma della legge 6.8.1967 n. 765, potrà autorizzare deroghe alle presenti norme e alle previsioni di P.R.G. per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

(...)

TABELLA B (ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO)

B_PEEP_8.2	Bargino	8	Bargino II	5.887	6.000	2		
PEEP_2.1	Romola	2	via dei Pini	10.853	12.100	2		
PEEP_2.2	Romola	2	via di Treggiata	8.309	10.000	2		
PEEP_2.3	Romola	2	via di Treggiata	4.528	4.000	2		
PEEP_3.4	Chiesanuova	3	Massanera	7.091	8.000	2		
PEEP_4.3	Spedaletto	4	via Potente	5.561	5.100	3		
PEEP_6.3	Mercatale	6	Bandernole	11.403	3.800	2		
PEEP_6.6	Mercatale	6	via Poggio Borgoni	7.983	6.000	2		
PEEP_9.1	Calzaiole	9	via Borromeo	16.615	14.000	2		
PEEP_10.1	San Pancrazio	10	via Pian dell'Olmo	9.284	12.000	2		
PEEP_10.2	San Pancrazio	10	via Pian dell'Olmo (ATER)	2.643	3.000	2		
PP_1.5	Cerbaia	1	via Bini Smaghi	21.222	20.000	2		
PP_5.10	San Casciano	5	Gentilino	48.724	65.800	3		
PP_6.4	Mercatale	6	via Gramsci	12.504	17.000	2		
PIP_1.1	Cerbaia	1	via Picasso	35.508	73.000	2	produttiva	
PIP_1.2	Cerbaia	1	via Picasso	14.278	27.800	2	produttiva	
PIP_5.1	San Casciano	5	Bardella	13.966	9.600	2	produttiva	
PIP_5.2	San Casciano	5	Bardella	34.809	77.175	2	produttiva	
PIP_6.1	Mercatale	6	Bandernole I	26.697	55.500	2	produttiva	
PIP_6.2	Mercatale	6	Bandernole II	22.646	28.600	2	produttiva	
PIP_6.3	Mercatale	6	Bandernole III	6.638	13.700	2	produttiva	
PIP_9.1, 9.2	Calzaiole_Ponterotto	9	via di Lucciano	113.875	187.936	2	produttiva	
PIP_9.3	Calzaiole_Ponterotto	9	via di Lucciano	22.930	72.945	2	produttiva	
NI_2.1	Romola	2	via dei Pini	6.433	4.719	2	residenziale	piano attuativo
NI_3.1	Chiesanuova	3	via di Treggiata	2.351	1.980	2	residenziale	piano attuativo

PIP_9.3	Calzaiole, Ponterotto	9	via di Lucciano	22.930	72.945	2	produttiva	
NI_2.1	Romola	2	via dei Pini	6.433	4.719	2	residenziale	piano attuativo
NI_3.1	Chiesanuova	3	via di Treggiata	2.351	1.980	2	residenziale	piano attuativo
NI_3.2	Chiesanuova	3	via Volterrana	4.342	5.490	2	residenziale e commerciale	PEEP
NI_3.3	Chiesanuova	3	via Falignano	3.054	1.734	2	residenziale	piano attuativo
NI_4.1	Spedaletto	4	via Potente	3.913	1.320	1	residenziale	piano attuativo
NI_4.2	Spedaletto	4	via don Milani	3.956	3.300	2	residenziale	piano attuativo
NI_5.2	San Casciano	5	via delle Rose	1.195	1.320	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.1	Mercatale	6	via della Vite / don Minzoni	5.315	2.400	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.2	Mercatale	6	via De Nicola	5.742	4.080	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.5	Mercatale	6	via VIII marzo	3.000	2.160	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.6	Mercatale	6	via VIII marzo	3.352	988	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.7	Mercatale	6	via Nunzi / Montecampolesi	6.050	2.150	1	residenziale	piano attuativo
NI_7.1	Montefiridolfi	7	via della Collina	5.364	3.000	2	residenziale	PEEP
NI_7.3	Montefiridolfi	7	via dell'Olmo	808	900	2	residenziale e artigianale	piano attuativo
NI_10.3	San Pancrazio	10	via della Romita	1.127	900	2	artigianale	piano attuativo

TABELLA B (ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO)

codice	frazione	cod. fraz.	localizzazione	sup. totale mq.	volume mc	n. piani	destinazione prevista	strumento attuativo
B LC 1.2	Cerbaia	1	via Gandhi	2.037	3.864	2		
B LC 1.4	Cerbaia	1	via Mameli	18.215	16.147	2		
B LC 1.5	Cerbaia	1	via Napoli	10.706	12.246	2		
B LC 3.1	Chiesanuova	3	via Brunelleschi	5.932	6.172	2		
B LC 5.1	San Casciano	5	La Costa	5.218	2.450	2		
B LC 5.3	San Casciano	5	Decimo (Paradisino)	93.954	31.000	1		
B LC 5.5	San Casciano	5	Montecapri	76.652	27.000	1		
B LC 5.6	San Casciano	5	via Togliatti	1.375	2.998	3		
B LC 6.1	Mercatale	6	Villanova	55.920	39.905	1		
B-LC 6.2	Mercatale	6	via dell'Olivo	8.133	2.322	2		
LC 1.1	Cerbaia	1	via Pasolini	3.687	3.192	2		
LC 1.3	Cerbaia	1	via Napoli (Casa 77 ID)	5.609	4.973	2		
LC 4.1	Spedaletto	4	via Potente I	6.556	3.878	2		
LC 4.2	Spedaletto	4	via Potente II	6.910	4.500	2		
LC 5.2	San Casciano	5	via Pellizzari	8.134	10.780	2		
LC 5.3	San Casciano	5	ex Stianti	11.231	45.000	4,5	residenziale e commerciale	
LC 6.3	Mercatale	6	via Nenni	9.767	7.064	2		
LC 6.5	Mercatale	6	via Gabbiano	5.714	3.034	2		
LC 6.6	Mercatale	6	via Einaudi	6.813	6.000	2		
LC 7.1	Montefridolfi	7	via del Chianti	15.742	11.752	2		
LC 8.1	Bargino	8	Apparita	4.194	3.000	2		
LC 9.1	Calzaiolo	9	via Borromeo II	3.220	3.000	2		
LC 9.2	Calzaiolo	9	via Borromeo I	13.430	5.733	2		

TABELLA A (ZONE R, SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA)

codice	frazione	cod. fraz.	sup. totale mq.	localizzazione	volume max. mc (adottato)	volume max. mc (definitivo)	n. piani	strumento attuativo	destinazione prevista
R 1.1	Cerbaia	1	8.595	via Volterrana (tessitura Calonaci)	5.820	5.820	3	piano di recupero	residenziale
R 1.2	Cerbaia	1	3.049	via Firenze (area scuole elementari)	(+) 1800	(+) 1800	2	recupero intervento	direzionale residenza e commercio
R 1.3	Cerbaia	1	231	via Volterrana	900	900	3	diretto piano di recupero	commercio
R 1.4	Cerbaia	1	3.661	via Volterrana (area pozzi)	(+) 2430	(+) 2630	2	recupero	residenza e parcheggio
R 1.5	Cerbaia	1	676	via Bellucci Dorvà	(+) 1320	(+) 1320	2	PUC piano di recupero	residenza e commercio
R 1.6	Cerbaia	1	2.511	via Volterrana / via Bini Smaghi (ex mulino)	(+) 500	5.244	2	recupero intervento	commercio
R 1.7	Cerbaia	1	242	piazza del Monumento	(+) 640	(+) 640	2	diretto piano di recupero	residenza
R 2.1	Romola	2	3.155	via dei Landi (falegnameria)	(=)	(=)	2	recupero intervento	residenza
R 3.1	Chiesanuova	3	1.019	via Volterrana (falegnameria)	(+) 600	(+) 600	2	diretto intervento	residenza
R 3.2	Chiesanuova	3	4.033	via di Falgignano	900	450	1	diretto intervento	ristoro
R 4.1	Spedaletto	4	2.731	via Potente	(+) 1080	(+) 1080	2	diretto intervento	residenza e artigianato
R 4.2	Spedaletto	4	742	via Scopeti	(+) 720	(+) 720	2	diretto intervento	residenza
R 5.1	San Casciano	5	2.488	via Fratelli Rosselli (ex segheria Parri)	(+) 2000	5.075	2	recupero intervento	residenza
R 5.2	San Casciano	5	1.378	via XXVIII luglio (ex camiceria)	3.000	3.000	2	diretto piano di recupero	residenza
R 5.4	San Casciano	5	668	via XXVII luglio (ex carrozzeria)	1.600	1.600	2	recupero	residenza e artigianato
R 5.5	San Casciano	5	4.171	via Kennedy (officina Serni e Fusi)	(+) 1950	4.320	2	PUC	residenziale
R 5.6	San Casciano	5	3.541	via Kennedy (officine Mattioli)	8.100	8.100	2/3	PUC	direzionale
R 5.7	San Casciano	5	4.893	piazzale Moro				PUC intervento	parcheggio
R 5.8	San Casciano	5	2.738	via del Borromeo	3.600	3.600	2	diretto intervento	residenza e artigianato
R 5.10	San Casciano	5	879	via Grandi (Misericordia)	(=)	(=)		diretto	garages
R 5.11	San Casciano	5	767	piazzale Moro (Consorzio agrario)	(=)	(=)		PUC	commerciale
R 5.12	San Casciano	5	1.039	via delle Casacce	2.000	2.000	3	recupero piano di recupero	residenziale
R 5.13	San Casciano	5	2.970	via dei Fossi (Casa del popolo)	(+) 1150	(+) 1150	2	recupero intervento	collettive artigianate e commerciale
R 5.14	San Casciano	5	6.025	via Cassia (officina Lastraioli)	(=)	(=)		diretto piano di recupero	residenziale

R 5.12	San Casciano	5	1.039	via delle Casacce	2.000	2.000	3	recupero	direzionale
R 5.13	San Casciano	5	2.970	via dei Fossi (Casa del popolo)	(+) 1150	(+) 1150	2	piano di recupero	attrezzature collettive
R 5.14	San Casciano	5	6.025	via Cassia (officina Lastraioli)	(=)	(=)		intervento diretto	artigianale e commerciale
R 5.15	San Casciano	5	5.669	via Empolese (officina Paolacci)	(=)	(=)		piano di recupero	residenziale direzionale
R 5.16	San Casciano	5	1.758	via Empolese (falegnameria)	(+) 500	(+) 500	2	intervento diretto	residenza
R 5.17	San Casciano	5	5.778	Mulinaccio	(+) 5000	(+) 5778	2	intervento diretto	ricettiva
R 5.20	San Casciano	5	37.650	Via Empolese		17.500	3	piano di recupero	casa di riposo
R 5.19	San Casciano	5	2.758	Canciulle	(=)	(=)		intervento diretto	produttiva
R 6.1	Mercatale	6	1.198	via Crespello	500	500	1	intervento diretto	garages residenziale
R 6.2	Mercatale	6	2.885	la Torre	(=)	(=)		piano di recupero	direzionale
R 6.3	Mercatale	6	637	via Gramsci (ex Falchini)	(+) 640	(+) 640	2	intervento diretto	residenza
R 6.4	Mercatale	6	470	via Gramsci	(+) 210	(+) 210		intervento diretto	residenza
R 6.5	Mercatale	6	6.512	via Grevigiana (La Biscondola)		4.500	2	piano di recupero	residenza
R 7.1	Montefridolfi	7	385	via della Collina	(+) 690	(+) 690	2	intervento diretto	ricettiva
R 8.1	Bargino	8	953	via Cassia	720	720	2	intervento diretto	residenza e artigianato
R 9.1	Calzaiolo_Ponterotto	9	5.568	via Certaldese	(+) 960	(+) 960	2	intervento diretto	residenziale e ricettiva
R 9.2	Calzaiolo_Ponterotto	9	3.394	interno via Cassia	(+) 1200	(+) 1200	2	intervento diretto	produttiva
R 9.3	Calzaiolo_Ponterotto	9	3.745	via Lucciano (ex oleificio)	(=)	(=)	2	piano di recupero	residenziale e ricettiva
R 9.4	Calzaiolo_Ponterotto	9	22.334	La Botte	(+) 3000	(+) 3000		PUC	ricettiva
R 9.5	Calzaiolo_Ponterotto	9	10.835	Le Lame		(=)	2	piano di recupero	produttiva
R 10.1	San Pancrazio	10	1.129	via Certaldese (carrozzeria)	(+) 1200	(+) 1200	2	intervento diretto	residenza e artigianato
R 10.2	San Pancrazio	10	1.203	via San Pancrazio (ex acquedotto)	900	900	2	intervento diretto	residenza

nota: il segno (+) indica un incremento di volume, negli altri casi è incluso il volume esistente

TABELLA A (ZONE R, SOGGETTE A NORMATIVA SPECIFICA)

codice	frazione	cod. fraz.	sup. totale mq.	localizzazione	volume max. mc (adottato)	volume max. mc (definitivo)	n. piani	strumento attuativo	destinazione prevista
R 1.1	Cerbaia	1	8.595	via Volterrana (fessitura Calonaci)	5.820	5.820	3	piano di recupero	residenza e direzionale
R 1.2	Cerbaia	1	3.049	via Firenze (area scuole elementari)	(+) 1800	(+) 1800	2	piano di recupero	residenza e direzionale
R 1.3	Cerbaia	1	231	via Volterrana	900	900	3	diritto	commercio
R 1.4	Cerbaia	1	3.661	via Volterrana (area pozzi)	(+) 2430	(+) 2630	2	piano di recupero	residenza e parcheggio
R 1.5	Cerbaia	1	676	via Bellucci Dorv�	(+) 1320	(+) 1320	2	PUC	residenza e parcheggio
R 1.6	Cerbaia	1	2.511	via Volterrana / via Bini Smaghi (ex mulino)	(+) 500	5.244	2	piano di recupero	residenza e commercio
R 1.7	Cerbaia	1	242	piazza del Monumento	(+) 640	(+) 640	2	diritto	residenza
R 2.1	Romola	2	3.155	via dei Landi (falegnameria)	(=)	(=)	2	piano di recupero	residenza
R 3.1	Chiesanuova	3	1.019	via Volterrana (falegnameria)	(+) 600	(+) 600	2	diritto	residenza
R 3.2	Chiesanuova	3	4.033	via di Falitignano	900	450	1	diritto	ristoro
R 4.1	Spedaletto	4	2.731	via Potente	(+) 1080	(+) 1080	2	diritto	residenza e artigianato
R 4.2	Spedaletto	4	742	via Scopeti	(+) 720	(+) 720	2	diritto	residenza
R 5.1	San Casciano	5	2.488	via Fratelli Rosselli (ex segheria Parri)	(+) 2000	5.075	2	piano di recupero	residenza
R 5.2	San Casciano	5	1.378	via XXVII luglio (ex carniceria)	3.000	3.000	2	diritto	residenza
R 5.4	San Casciano	5	668	via XXVII luglio (ex carrozzeria)	1.600	1.600	2	piano di recupero	residenza e artigianato
R 5.5	San Casciano	5	4.171	via Kennedy (officina Serni e Fusi)	(+) 1950	4.320	2	PUC	residenza e artigianato
R 5.6	San Casciano	5	3.541	via Kennedy (officine Matrioli)	8.100	8.100	2/3	PUC	residenza e artigianato
R 5.7	San Casciano	5	4.893	piazzale Moro				PUC	parcheggio
R 5.8	San Casciano	5	2.738	via del Borromeo	3.600	3.600	2	diritto	residenza e artigianato
R 5.10	San Casciano	5	879	via Grandi (Misericordia)	(=)	(=)		diritto	garages
R 5.11	San Casciano	5	767	piazzale Moro (Consorzio agrario)	(=)	(=)		PUC	commerciale
R 5.12	San Casciano	5	1.039	via delle Casacce	2.000	2.000	3	piano di recupero	residenza e artigianato
R 5.13	San Casciano	5	2.970	via dei Fossi (Casa del popolo)	(+) 1150	(+) 1150	2	piano di recupero	residenza e artigianato

R 5.12	San Casciano	5	1.039	via delle Casacce	(=)	(=)	(=)	PUC	commerciale
R 5.13	San Casciano	5	2.970	via dei Fossi (Casa del popolo)	2.000	2.000	3	piano di recupero	residenziale direzionale
R 5.14	San Casciano	5	6.025	via Cassia (officina Lastraioli)	(+) 1150	(+) 1150	2	piano di recupero	attrezzature collettive artigianale e commerciale
R 5.15	San Casciano	5	5.669	via Empolese (officina Paolacci)	(=)	(=)		intervento diretto	residenziale direzionale
R 5.16	San Casciano	5	1.758	via Empolese (falegnameria)	(+) 500	(+) 500	2	intervento diretto	residenza
R 5.17	San Casciano	5	5.778	Mulinaccio	(+) 5000	(+) 5778	2	intervento diretto	residenza
R 5.20	San Casciano	5	37.650	Via Empolese		17.500	3	piano di recupero	ricettiva
R 5.19	San Casciano	5	2.758	Canculle	(=)	(=)		intervento diretto	casa di riposo
R 6.1	Mercatale	6	1.198	via Crespello	(=)	(=)		intervento diretto	produttiva
R 6.2	Mercatale	6	2.885	la Torre	500	500	1	intervento diretto	garages residenziale direzionale
R 6.3	Mercatale	6	637	via Gramsci (ex Falchini)	(=)	(=)		recupero intervento	
R 6.4	Mercatale	6	470	via Gramsci	(+) 640	(+) 640	2	intervento diretto	residenza
R 6.5	Mercatale	6	6.512	via Grevigiana (La Biscondola)	(+) 210	(+) 210		intervento diretto	residenza
R 7.1	Monteridolfi	7	385	via della Collina		4.500	2	piano di recupero	residenza
R 8.1	Bargino	8	953	via Cassia	(+) 690	(+) 690	2	intervento diretto	ricettiva
R 9.1	Calzaiolo_Ponterotto	9	5.568	via Ceraldese	720	720	2	intervento diretto	residenza e artigianato residenziale e ricettiva
R 9.2	Calzaiolo_Ponterotto	9	3.394	interno via Cassia	(+) 960	(+) 960	2	intervento diretto	residenza
R 9.3	Calzaiolo_Ponterotto	9	3.745	via Lucciano (ex oleificio)	(+) 1200	(+) 1200	2	intervento diretto	produttiva residenziale e ricettiva
R 9.4	Calzaiolo_Ponterotto	9	22.334	La Botte	(=)	(=)	2	recupero	
R 9.5	Calzaiolo_Ponterotto	9	10.835	Le Lame	(+) 3000	(+) 3000		PUC piano di recupero	ricettiva
R 10.1	San Pancrazio	10	1.129	via Certaldese (carrozzeria)		(=)	2	recupero intervento diretto	produttiva residenza e artigianato
R 10.2	San Pancrazio	10	1.203	via San Pancrazio (ex acquedotto)	(+) 1200	(+) 1200	2	intervento diretto	residenza

nota: il segno (+) indica un incremento di volume, negli altri casi è incluso il volume esistente

TABELLA B (ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO)

codice	frazione	cod. fraz.	localizzazione	sup. totale mq.	volume mc	num. piani	destinazione prevista	strumento attuativo
B LC 1.2	Cerbaia	1	via Gandhi	2.037	3.864	2		
B LC 1.4	Cerbaia	1	via Mameli	18.215	16.147	2		
B LC 1.5	Cerbaia	1	via Napoli	10.706	12.246	2		
B LC 3.1	Chiesanuova	3	via Brunelleschi	5.932	6.172	2		
B LC 5.1	San Casciano	5	La Costa	5.218	2.450	2		
B LC 5.3	San Casciano	5	Decimo (Paradisino)	93.954	31.000	1		
B LC 5.5	San Casciano	5	Montecapri	76.652	27.000	1		
B LC 5.6	San Casciano	5	via Togliatti	1.375	2.998	3		
B LC 6.1	Mercatale	6	Villanova	55.920	39.905	1		
B-LC 6.2	Mercatale	6	via dell'Olivo	8.133	2.322	2		
LC 1.1	Cerbaia	1	via Pasolini	3.687	3.192	2		
LC 1.3	Cerbaia	1	via Napoli (Casa 77 II)	5.609	4.973	2		
LC 4.1	Spedaletto	4	via Potente I	6.556	3.878	2		
LC 4.2	Spedaletto	4	via Potente II	6.910	4.500	2		
LC 5.2	San Casciano	5	via Pellizzari	8.134	10.780	2		
LC 5.3	San Casciano	5	ex Sianti	11.231	45.000	4 5	residenziale e commerciale	
LC 6.3	Mercatale	6	via Nenni	9.767	7.064	2		
LC 6.5	Mercatale	6	via Gabbiano	5.714	3.034	2		
LC 6.6	Mercatale	6	via Einaudi	6.813	6.000	2		
LC 7.1	Montefridolfi	7	via del Chianti	15.742	11.752	2		
LC 8.1	Bargino	8	Apparita	4.194	3.000	2		

LC 9.2	Calzaiolo	9	via Borromeo I	13.439	5.733	2		
LC 10.1	Santa Cristina	0	Senecchiolo	3.958	2.827	2		
B PEEP 1.1	Cerbaia	1	via Sacco e Vanzetti	16.777	35.300	2	4	
B PEEP 1.2	Cerbaia	1	via Pasolini	7.647	10.000	2		
B PEEP 3.1	Chiesanuova	3	via Guido Rossa	6.452	10.200	2		
B PEEP 3.2	Chiesanuova	3	via Brunelleschi	8.644	6.000	2		
B PEEP 3.3	Chiesanuova	3	via Brunelleschi (ATER)	7.838	10.000	2		
B PEEP 4.1	Spedaletto	4	via don Milani I	7.302	10.840	2		
B PEEP 4.2	Spedaletto	4	via don Milani II	10.879	12.000	2		
B PEEP 5.1	San Casciano	5	via Empolese (il Masso)	3.935	9.600	4		
B PEEP 5.2	San Casciano	5	Colle d'Agnola I	1.604	4.800	4		
B PEEP 5.3	San Casciano	5	Montopolo	14.641	27.400	4		
B PEEP 5.4	San Casciano	5	via delle Rose	19.908	33.000	4		
B PEEP 5.5	San Casciano	5	Colle d'Agnola II	33.249	53.500	2		
B PEEP 5.6	San Casciano	5	via Salvo d'Acquisto	26.399	24.000	2		
B PEEP 5.7	San Casciano	5	Cancello Rosso I	6.572	13.000	2		
B PEEP 5.8	San Casciano	5	Bardella (via Rosselli)	7.716	10.000	2		
B PEEP 5.9	San Casciano	5	Cancello Rosso II	43.372	44.000	2	residenziale commerciale	
B PEEP 6.1	Mercatale	6	La Torre II	15.345	23.300	2		
B PEEP 6.2	Mercatale	6	La Torre I	14.796	19.000	2		
B PEEP 7.1	Montefridolfi	7	Montefridolfi I	6.584	8.000	2		
B PEEP 7.2	Montefridolfi	7	Montefridolfi II	8.839	8.000	2		
B PEEP 8.1	Bargino	8	Bargino I	11.571	6.500	2		

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA / PRG VARIANTE 2002 / ALLEGATO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

TABELLA B (ZONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO)

B_PEEP_8.2	Bargino	8	Bargino II	5.887	6.000	2		
PEEP_2.1	Romola	2	via dei Pini	10.853	12.100	2		
PEEP_2.2	Romola	2	via di Treggiaia	8.309	10.000	2		
PEEP_2.3	Romola	2	via di Treggiaia	4.528	4.000	2		
PEEP_3.4	Chiesanuova	3	Massanera	7.091	8.000	2		
PEEP_4.3	Spedaletto	4	via Potente	5.561	5.100	3		
PEEP_6.3	Mercatale	6	Bandernole	11.403	3.800	2		
PEEP_6.6	Mercatale	6	via Poggio Borgoni	7.983	6.000	2		
PEEP_9.1	Calzaiolo	9	via Borromeo	16.615	14.000	2		
PEEP_10.1	San Pancrazio	10	via Pian dell'Olmo	9.284	12.000	2		
PEEP_10.2	San Pancrazio	10	via Pian dell'Olmo (ATER)	2.643	3.000	2		
PP_1.5	Cerbaia	1	via Bini Smaghi	21.222	20.000	2		
PP_5.10	San Casciano	5	Gentilino	48.724	65.800	3		
PP_6.4	Mercatale	6	via Gramsci	12.504	17.000	2		
PIP_1.1	Cerbaia	1	via Picasso	35.508	73.000	2	produttiva	
PIP_1.2	Cerbaia	1	via Picasso	14.278	27.800	2	produttiva	
PIP_5.1	San Casciano	5	Bardella	13.966	9.600	2	produttiva	
PIP_5.2	San Casciano	5	Bardella	34.809	77.175	2	produttiva	
PIP_6.1	Mercatale	6	Bandernole I	26.697	55.500	2	produttiva	
PIP_6.2	Mercatale	6	Bandernole II	22.646	28.600	2	produttiva	
PIP_6.3	Mercatale	6	Bandernole III	6.638	13.700	2	produttiva	
PIP_9.1, 9.2	Calzaiolo_Ponterotto	9	via di Lucciano	113.875	187.936	2	produttiva	
PIP_9.3	Calzaiolo_Ponterotto	9	via di Lucciano	22.930	72.945	2	produttiva	
NI_2.1	Romola							

PIP_9.3	Calzaioolo_Ponterotto	9	via di Lucciano	22.930	72.945	2	produttiva	
NI_2.1	Romola	2	via dei Pini	6.433	4.719	2	residenziale	piano attuativo
NI_3.1	Chiesanuova	3	via di Treggiaia	2.351	1.980	2	residenziale	piano attuativo
NI_3.2	Chiesanuova	3	via Volterrana	4.342	5.490	2	residenziale e commerciale	PEEP
NI_3.3	Chiesanuova	3	via Falignano	3.054	1.734	2	residenziale	piano attuativo
NI_4.1	Spedaletto	4	via Potente	3.913	1.320	1	residenziale	piano attuativo
NI_4.2	Spedaletto	4	via don Milani	3.956	3.300	2	residenziale	piano attuativo
NI_5.2	San Casciano	5	via delle Rose	1.195	1.320	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.1	Mercatale	6	via della Vite / don Minzoni	5.315	2.400	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.2	Mercatale	6	via De Nicola	5.742	4.080	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.5	Mercatale	6	via VIII marzo	3.000	2.160	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.6	Mercatale	6	via VIII marzo	3.352	988	2	residenziale	piano attuativo
NI_6.7	Mercatale	6	via Nunzi / Montecampolesi	6.050	2.150	1	residenziale	piano attuativo
NI_7.1	Montefridolfi	7	via della Collina	5.364	3.000	2	residenziale	PEEP
NI_7.3	Montefridolfi	7	via dell'Olmo	808	900	2	residenziale	piano attuativo
NI_10.3	San Pancrazio	10	via della Romita	1.127	900	2	artigianale	piano attuativo